

Sverres gate 5



Velkommen til

# Sverres gate 5



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

# Nedre Kampen / Tøyen

Gjennomgående og tiltalende 4-roms fabrikkleilighet med balkong.
IN-ordning. Omfattende oppusset i 2020-22

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 290 000,- |
| Fellesgjeld | 1 505 839,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 6 797 189,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 14 584,- |
| BRA-i | 73 kvm |
| Totalt BRA | 78 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1988 |
| Ansvarlig megler | Bjørnar Hagerup Nilssen |
| Telefon | 466 61 850 |
| E-post | b.nilssen@nordvikbolig.no |








## Kort fortalt

Velkommen til denne moderne og innflytningsklare 4-roms leiligheten i Sverres gate 5!

Dette er en gjennomgående fabrikkleilighet med balkong, generøs takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Leiligheten ligger i 3. etg i et bygg som ble rehabilitert i 2006-08. Selve leiligheten ble omfattende pusset opp i 2020 med et lekkert bad og nye overflater, samt et moderne kjøkken.

Her får du en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Tøyen og Kampen, med kort avstand til alt!

- Gjennomgående 4-roms
- Balkong på 4 kvm
- God takhøyde på 2,81 meter
- Bad, kjøkken og overflater fra 2020-22
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Innvendig bod og kjellerbod
- Sentral beliggenhet i enveiskjørt gate
- IN-ordning
- Varmtvann og brebånd inkl.
- Tidvis mulighet for garasjeleie*

# Arealer og innhold

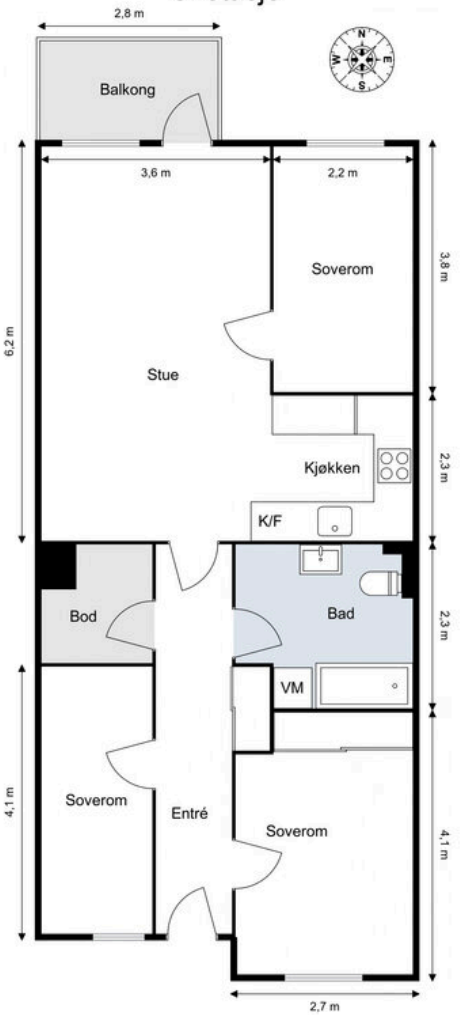
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 73 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 78 kvm |
| TBA: | 4 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, 3 soverom, bad, bod og stue/kjøkken
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i 1. etasje
Total BRA: 5 kvm.

# Sverres gate 5, 0652 Oslo
## 3. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





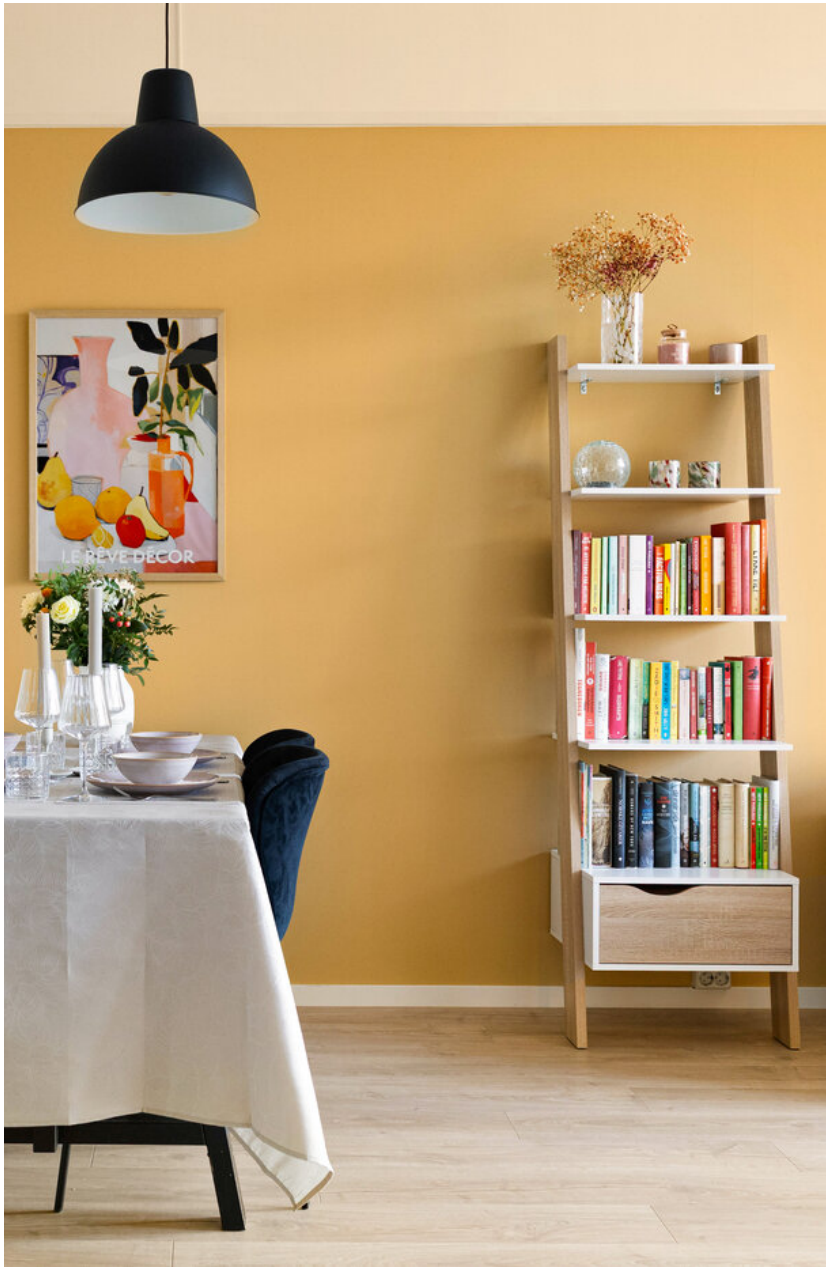











LE RÊVE DÉCOR














LOUISIANA
YOKO ONO


LOUISIANA
YOKO ONO








oda



Informasjon

# Sverres gate 5

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
34-0178/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 442, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 31 i Kampenmek 2 Borettslag, org.nr. 892786062

### Selgere
Magnus Hauge Skeide
Hedda Karoline Løland

### Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
1 505 839,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 795 839,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 797 189,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 806 489,- (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
3

### Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 4 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, 3 soverom, bad, bod og stue/kjøkken
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i 1. etasje
Total BRA: 5 kvm.

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

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bod, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje.

## Standard

Her får du en moderne og tiltalende 4-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i et bygg fra 1988. I perioden 2006-2008 ble bygget modernisert og omgjort fra næring til bolig.

Entré
Leiligheten har utvendig adkomst via svalgang i 3. etasje. Det er heisadkomst opp til etasjeplan. Inne i leiligheten blir du møtt av en lys og praktisk entré med pene overflater. I følge tidligere prospekt ble det lagt nytt laminatgulv samt malt i 2022. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøyet i plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Innvendig bod
Her får du gode oppbevaringsmuligheter - både inne i leiligheten og utenfor. Stor innvendig bod gjør det enkelt å holde det ryddig, og passer ypperlig for oppbevaring av støvsuger og mopp. Sesong- og friluftsutstyr kan enkelt lagres i ekstern bod på 5 kvm.

Stue med utgang til balkong
Velkommen inn i en flott stue - leilighetens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass til stor sofa med tilhørende møblement, samt spisestue. I stuen blir du møtt av store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har fin utforming og delikate farge- og materialvalg som gjør det enkelt å skape sitt neste hjem. Her får du virkelig kjenne på den gode takhøyden på 2,81 meter.

Fra stuen er det utgang til balkongen. En herlig uteplass mot nordvest på ca. 4 kvm. Balkongen vender mot enveiskjørt gate. Ønsker man ekstra plass kan man trekke seg ut i bakgården som har hyggelige fellesområder.

Kjøkken
I åpen løsning til stuen finner du et praktisk og moderne kjøkken fra IKEA, nytt i 2020. Her er det bra oppbevaring- og arbeidsplass, og kjøkkenet er innredet med glatte fronter og laminert benkeplate. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen skaper en sosial planløsning - svært hyggelig når du har venner og familie på middagsbesøk. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Over kokesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad
Badet ble renovert i 2006-08 i forbindelse med rehabiliteringen av bygget. I 2020 fikk badet et løft med nye fliser (flis-på-flis) varmematte og innredninger, utført av fagfolk. Badet er utstyrt med speil med belysning, servant, toalett, dusjgarnityr og badekar. Gulvvarmen styres med digitalt termostat montert på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten byr på 3 soverom som gir stor fleksibilitet. 2 av soverommene vender mot bakgården, og 1 mot enveiskjørt gate. De 2 største rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og den minste passer også ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

## Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass/parkeringsplass. Parkeringsplasser i kjelleren i egen seksjon. Rodeløkka Parkering AS eier plassene og leier ut til beboere.

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

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Olympus VVS, 22.03.2020.
Rørleggerarbeidet besto av: Levering og montering av sisterne, lage røropplegg for badekar og vaskemaskin. Montering av sanitærutstyr (toalett, badekar, vaskemaskin, servant og speil). Velaj Master Fliss gjorde avretting av badegulv og flislegging av gulvet i mars 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velaj Master Fliss og Olympus VVS. Det ligger samsvarerklæringer, fakturaer og en rekke bilder fra prosessen tilgjengelig på Boligmappa.no.

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: Oslo Elektro Tech AS, 2020. Levert og montert varmematte, termostat og stikkontakt. Montert lyd i speil. I januar 2024 var Arkel Oslo As innom i forbindelse med et strømbrudd, og utbedret en kobling som manglet isolasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Nansen Elektro AS gjorde sluttkontroll i februar 2023. Skjema for sluttkontroll og samsvarserklæring ligger tilgjengelig på Boligmappa.no.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Skillevegg til nabo på balkong er sprukket, og har vært det fra før vi flyttet inn. Det gjelder flere enheter, og styret har sagt de har en pågående sak om å samle opp og få fikset disse en gang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Vi har tilstandsrapport fra sist gang boligen endret eier i 2023.

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?
Ja.
Beskriv: Saksnummer 201905974: Saken gjelder Håkons gate 14 - 16. Boligbehov til vanskeligstilte i bydel Gamle Oslo. Målet er å etablere inntil 25 nye boliger. Det er også søkt om bruksendring av lokalet i første etasje som i dag brukes som leireverksted.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

## 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:

Utvendig:
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 $m^2$. Gulv med plastheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,10 m.

Bygård bygget i 1988, og mellom 2006-2008 omgjort til leiligheter. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med bærende

stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendig med fasadeplater og pusset fasade. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget).

Vinduer med 2-lags isolerglass, 2007. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2007. Malt hovedytterdør.

Innvendig:
Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,81 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.
Konsekvens/tiltak:
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert vannstoppsystem.
Konsekvens/tiltak:
• Komfyrvakt må monteres. Det må monteres komfyrvakt og vannstoppsystem ut i fra alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Sentralt varmtvannsberedning.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

## Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Sentralt varmtvannsberedning.

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vegger.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 14 584,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Brannvarsling system: kr 166,75
- Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter: kr 6 469,38
- Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 2 687,36
- Felleskostnader: kr 4 616,10
- Strøm(fellesanlegg): kr 424,00
- Bredbånd: kr 220,00

IN-ordning: Ved nedbetaling av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 5 426,85.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 456 321,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 825 285,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 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.

KampenMek2 er en del av Sameiet Sverres gate 5, og består foruten borettslaget av garasjer og et næringslokale.

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. 02.09.2025:
- Det er ikke planlagt noe større prosjekter, Planlegger vanlig drift og vedlikeholds oppgaver. Ikke planlagt noe låneopptak.
- Felleskostnadene vil mest sannsynlig gå opp ved nytt år. Det er for å dekke utgiftene til borettslaget. Det er spesielt økning i kommunale avgifter som har vært årsak til det de siste årene.
- Det har ikke vært meldt om skadedyr.

Gjennomført vedlikehold:
- Byttet ytterdører i 1. etasje mot Oslo Murmesterbedrift AS og underentreprenør Cenco AS, i samarbeid med OBOS, etter en reklamasjonssak
- Reparert akudren i kjørerampe ned til garasjen.
- Oppgradering av bakgården ble utført i løpet av sommeren 2024
- Skraping og maling av listverk rundt vinduer og balkongdører ble utført høsten 2024

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 for andelseierne i borettslaget.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 505 839,-pr. 27.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207974218
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 48 116 520,80
Innfrielsesdato: 30.08.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208006517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 4 365 853,00
Innfrielsesdato: 28.02.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). 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. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 11 308,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 110 764,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 358 000,-.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

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

## 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
Polisenr. 85872067

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 083 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## 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 gressletter 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.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Påbygg og bruksendring næringsbygg til boliger" på eiendommen datert 19.03.2014.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. S-4082. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201905974. Saken gjelder Håkons gate 14 - 16

Saksnr: 202305104. Saken gjelder Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Pågående byggesaker i området:
Sverres gate 5-9 - Oppgradering av uteareal. Saksnummer: 202454309.

Sverres gate 7 - Bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale. Saksnummer: 202552119.

Jens Bjelkes gate 81 A - Rehabilitering av seks piper. Saksnummer: 202557223.

Håkons gate 20 A - Utskifting av soilrør fra 1. til 4. etasje. Saksnummer: 202300456.

Jens Bjelkes gate 77 - Bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring. Saksnummer: 202555129.

Sverres gate 14 - Innvendig ombygging og fasadeendringer. Saksnummer: 202555119.

Håkons gate 13 A - Oppføring av tilbygg. Saksnummer: 202208587.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/442/2:
15.05.1956 - Dokumentnr: 407591 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr utsalgsbod
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2008 - Dokumentnr: 119288 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:622
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2008 - Dokumentnr: 119288 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:622
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2008 - Dokumentnr: 743894 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:211
Avtale om bruk av del av uteareal/utomhusplan.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661632 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 4369/5223

### 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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 – estimert til kr. 83 058,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 570,-
Foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører - OBOS (kunde henter ut info via vibbo) kr. 2 750,-
Takstmann - tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 068,- 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 5. september 2025

## 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Sverres gate 5

# Sverres gate 5

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 256 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>351 elever, 17 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Kampen skole (1-7 kl.)**<br>495 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Hersleb videregående skole** | 13 min |
| **Etterstad videregående skole**<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.4 km |

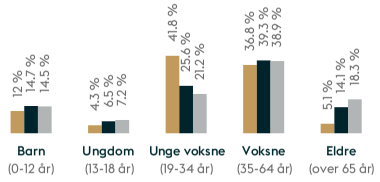
## Offentlig transport

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

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nedre Tøyen/Nedre Kampen | 6 857 | 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 54/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

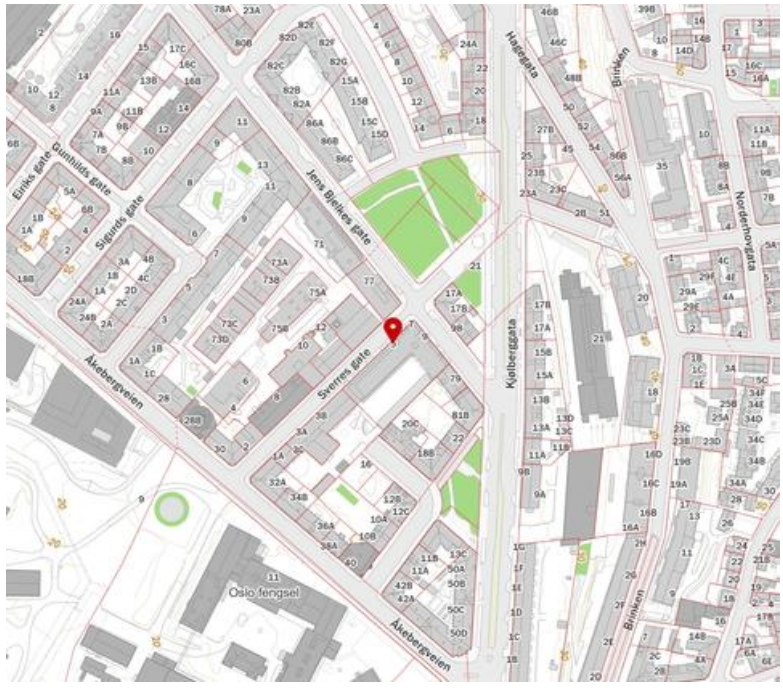
## Sport

| | |
|---|---|
| Sverresgate park balløkke | 2 min |
| Klosterenga (vest) balløkke | 6 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 7 min |
| Fresh Fitness Grønland | 8 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 2025

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sverres gate 5, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 442

Andelsnummer 31

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 01.09.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1157 **Referansenummer:** KO3340

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

**Rapportansvarlig**

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1988, senere omgjort til leiligheter i 2006-2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

- Badet ble pusset opp i sin helhet i 2020. Utført av Olympus vvs As og Velaj Master Fliss.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1988**

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med plastheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,10 m.

Bygård bygget i 1988, og mellom 2006-2008 omgjort til leiligheter. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med bærende stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendig med fasadeplater og pusset fasade. 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 laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,81 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator over kokeplass. Plater på vegg over benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

**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

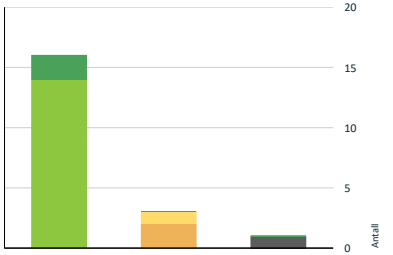


Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

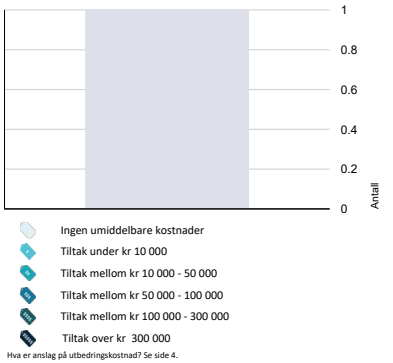
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1988

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, 2007.

### TG 1 Dører

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2007. Malt hovedytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med plastheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,10 m.

- Levegg av glass e.l har sprukket.

### Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1988, og mellom 2006-2008 omgjort til leiligheter. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med bærende stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendig med fasadeplater og pusset fasade. 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 laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,81 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Dør til bod subber i karmen. Behøver justering. Dørbladet til badet er kappet i toppen, slik at den ikke skulle gå i karmen. Se bilde.



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport



### Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

## VÅTROM

3. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt 1:100 fall på gulvet. Det ble ikke målt fall til sluk, grunnet manglende adkomst under badekar.

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent membran. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Sluk er ikke besiktiget grunnet manglende adkomst pga badekar.

**Vurdering av avvik:**
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

**Konsekvens/tiltak**
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator over kokeplass. Plater på vegg over benkeplaten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vannstoppsystem.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt må monteres.

Det må monteres komfyrvakt og vannstoppsystem ut i fra alder.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 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. Fordelerskap er plassert bak skyvedør i entréen.



**TG 1 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges,



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vegger.

**TG RØ Varmtvannstank**

Sentralt varmtvannsberedning

**TG 2 Elektrisk anlegg**

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

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

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.
   **Trolig fra da bygget ble omgjort til leiligheter i 2006-2008.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **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?

Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

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

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



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# 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 | 73 | | | 73 | 4 |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **73** | **5** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, 3 soverom, bad, bod, og stue/kjøkken | | |
| 1. etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En bod i 1. etasje på ca. 5 kvm. Deler av boden har lav takhøyde da det går et betongbjelke igjennom boden.

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 70 | 3 |



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 01.9.2025 | Ole-Christian Eng | Takstingeniør |
| | Magnus Hauge Skeide | 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 5, 0652 Oslo

**Hjemmelshaver**

Magnus Hauge Skeide og Hedda Karoline Løland

## Andelsobjekt

| **Boligselskap** | **Org.nr.** | **Leil. nr.** | **Forretningsfører** | **Eier av adkomstdokumenter** |
|---|---|---|---|---|
| /Kampenmek 2 Borettslag | 892786062 | | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585 | Magnus Hauge Skeide og Hedda Karoline Løland |

## Innskudd, pålydende mm

| **Andelsnummer** | **Andel fellesformue** | **Andel fellesgjeld** |
|---|---|---|
| 31 | 11 308 | 1 527 474 |

## Forsikring

| **Selskap** | **Avtalenr** | **Type** | **Forsikringssum** | **Årlig premie** |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| **Beskrivelse** | **Dato** | **Kommentar** | **Status** | **Sider** | **Vedlagt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegning | | | Gjennomgått | | Nei |
| Meglerbrev | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.

Sverres gate 5, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.

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

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

**PERSONVERN**

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Løland, Hedda Karoline | 9578-5992-4-3485431 | 2025-08-31 13:15:02 |
| Skeide, Magnus Hauge | 9578-5998-4-904170 | 2025-08-31 13:09:24 |

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
31. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0178/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sverres gate 5, 0652 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Hedda Karoline Løland, Magnus Hauge Skeide

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

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

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Olympus VVS, 22.03.2020. Rørleggerarbeidet besto av: Levering og montering av sisterne, lage røropplegg for badekar og vaskemaskin. Montering av sanitærutstyr (toalett, badekar, vaskemaskin, servant og speil). Velaj Master Fliss gjorde avretting av badegulv og flislegging av gulvet i mars 2020.

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Velaj Master Fliss og Olympus VVS. Det ligger samsvarerklæringer, fakturaer og en rekke bilder fra prosessen tilgjengelig på Boligmappa.no.

**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?**
Nei

**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:** Oslo Elektro Tech AS, 2020. Levert og montert varmematte, termostat og stikkontakt. Montert lyd i speil. I januar 2024 var Arkel Oslo As innom i forbindelse med et strømbrudd, og utbedret en kobling som manglet isolasjon.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Nansen Elektro AS gjorde sluttkontroll i februar 2023. Skjema for sluttkontroll og samsvarserklæring ligger tilgjengelig på Boligmappa.no.

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

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

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

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

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

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



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

## Feil og mangler

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

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

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

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

**Beskriv:** Skillevegg til nabo på balkong er sprukket, og har vært det fra før vi flyttet inn. Det gjelder flere enheter, og styret har sagt de har en pågående sak om å samle opp og få fikset disse en gang.

**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:** Vi har tilstandsrapport fra sist gang boligen endret eier i 2023.

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

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

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

**Beskriv:** Saksnummer 201905974: Saken gjelder Håkons gate 14 - 16. Boligbehov til vanskeligstilte i bydel Gamle Oslo. Målet er å etablere inntil 25 nye boliger. Det er også søkt om bruksendring av lokalet i første etasje som i dag brukes som leireverksted.

**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: 34-0178/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Skeide, Magnus Hauge** | **2025-08-31** | **Løland, Hedda Karoline** | **2025-08-31** |

Identifikasjon

bankID Skeide, Magnus Hauge

Identifikasjon

bankID Løland, Hedda Karoline

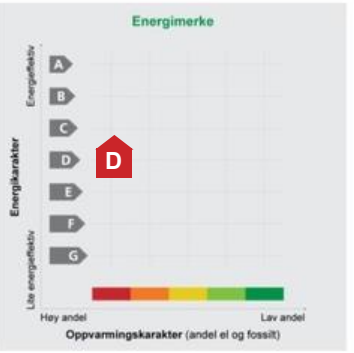
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Sverres gate 5 |
| Postnr | 0652 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 231 |
| Bnr. | 442 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 81043531 |
| Bolignr. | H0306 |
| Merkenr. | 3d10247c-ea9d-4720-9747-4484f9b0594c |
| Dato. | 06.02.2023 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ MARIANNE TORJUSSEN |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1988 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 72 |
| **Detaljert vegger:** | 0 |
| **Detaljert vindu:** | Ja |
| | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Ventilasjon:** | Annen/Ukjent ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sverres gate 5
Postnr/Sted: 0652 OSLO
Boligrnr: H0306
Dato: 06.02.2023 7:27:51
Energimerkenr: 3d10247c-ea9d-4720-9747-4484f9b0594c

Gårdsnr: 231
Bruksnr: 442
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 81043531

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1988 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 19 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 72 m² |
| Totalt BRA | 72 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 171 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0.22 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0.00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0.00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1.60 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 13.8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0.09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 200.9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1.50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2.50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1.50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1.46 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 91 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21.0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22.0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0.00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1.95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1.95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3.00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1.80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5.10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0.00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1.50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0.55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0.20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1.00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0.78 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9.00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0.80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0.85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0.90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0.77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0.98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 11.7.2019 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.01 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 62.6 |
| Ventilasjonsvarme | 0.0 |
| Varmtvann | 29.8 |
| Vifter | 8.9 |
| Pumper | 0.0 |
| Belysning | 11.4 |
| Teknisk utstyr | 17.5 |
| Romkjøling | 0.0 |
| Ventilasjonskjøling | 0.0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 130.2 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 11,250 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 156.25 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 8,529 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 156.25 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 11,250 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0.0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 11,250 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 11,250 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100.0 % |

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.



BDO

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-GSO24-CG111-KHPA0-VSYHE-FS2ZA

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

PENNEO

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

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

**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-P5Z3A*

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

# 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 |

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

Deres ref.: 34-0178/25 .  Vår ref.: 5736-1-31  Dato: 27.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Kampenmek 2 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 892786062 |
| Andelseier: | Skeide, Magnus Hauge |
| Medeier: | Løland, Hedda Karoline |
| Leilighetsnummer: | 31 |
| Adresse: | Sverres Gate 5, 0652 OSLO |
| Andelsnummer: | 31 |
| Gnr. | 231 |
| Bnr. | 442 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 663 600,00 ,– |

**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
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet 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: | 5,24% |
| Restsaldo | 48 116 520,80 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2048 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208006517 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,24% |
| Restsaldo | 4 365 853,00 |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 14 583,59,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Brannvarsling system | 166,75 | |
| Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter | 6 469,38 | |
| Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag | 2 687,36 | |
| Felleskostnader | 4 616,10 | |
| Strøm(fellesanlegg) | 424,00 | |
| Bredbånd | 220,00 | |

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: | 932,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 86 127,- |
| Annen formue: | 11 308,- |
| Gjeld: | 1 527 474,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207974218 |
| Restsaldo: | 1 442 713,02 |
| Kapitalkostnader: | 8 469,09 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208006517 |
| Restsaldo: | 63 126,31 |
| Kapitalkostnader: | 476,17 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 505 839,33,-,  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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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 6.570,– 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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 Saksbeh: Annelise Christiansen Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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

PULS

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

N

Vedlegg E-10




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

# Rammesøknad

TILTAKSHAVER
**FIBA Eiendom AS**
Inkognitogaten 12

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

**Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika**

**22 04 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0178/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sverres gate 5 0652 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 231, bnr 442, snr 2 (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: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no