

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 60 961,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 962 351,-
Felleskostn.: Kr 5 215,-
Selger: Maiken Danielsen Mandal
Lars Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 66/69 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 442
Andelsnr.: 61
Oppdragsnr.: 1006260065

Ditt nye drømmehjem?

Vi ønsker deg velkommen til Sverres gate 5!

Dette er en lys og moderne 3-roms med en stor terrasse og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Oslo. Leiligheten har en moderne planløsning med praktiske løsninger og behagelige fargevalg. Her flytter du ikke bare inn i en innbydende leilighet, men også til et populært boligområde med kort vei til alt byen har å by på.

- Innholdsrik andelsleilighet med store vindusflater
- Åpen og sosial planløsning med luftig romfølelse
- Utgang til en fantastisk terrasse på hele 13m² med herlige solforhold
- Stilrent og lekkert kjøkken oppgradert i 2021
- Praktisk walk-in closet
- Lune farge- og materialvalg som gir en særdeles god atmosfære
- Mulighet for leie av p-plass
- Frodig bakgård oppgradert i 2024 med låst sykkelparkering
- Varmtvann inkl.
- Heis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	151
Budskjema	160

Sverres Gate 5

Rune Kristiansen Takst AS
Sverres gate 5. Andel 61. Oppdrag 25135



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











































Nærområde og uteområde









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, gang/omklingsrom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Romslig og frodig bakgård oppgradert i 2024. Opparbeidet med grønn plen, flere benkeplasser, låst sykkelbod samt parsell-kasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Leiligheten måles til 65,5 kvm. Den blir da rundet opp til 66 kvm.

Bod i kjeller på ca. 2,5 kv

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Selskapet eier 83,65 % av Sverresgt 5 Sameie.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Sverres gate 5, sentralt plassert på Nedre Tøyen mellom Tøyen og idylliske Kampen. Her bor du urbant og sentralt med kort vei til sentrum, gode

kollektivforbindelser og et bredt utvalg av servicetilbud i nærområdet.

Området har hatt en svært positiv utvikling de siste årene og fremstår i dag som et attraktivt boområde. Nabolaget er levende og mangfoldig, og tiltrekker seg særlig par og barnefamilier, noe som skaper et sosialt og dynamisk bomiljø. Samtidig har du nærhet til parker, rekreasjonsområder og et variert byliv, noe som gjør området til et populært sted å bo for dem som ønsker en sentral og praktisk hverdag i Oslo.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et bredt tilbud av både barnehager og skoler innen kort avstand, noe som gjør det særlig attraktivt for barnefamilier. Flere barnehager ligger bare noen få minutters gange fra boligen, blant annet Sommerfryd barnehage, Åkeberg barnehage og Internasjonal kulturbarnehage Åkeberg. For skolebarn er det kort vei til flere alternativer. Tøyen skole (1.-7. trinn) ligger omtrent 7 minutters gange unna, mens Kampen skole (1.-7. trinn) nås på rundt 9 minutter. For ungdomstrinnet ligger Jordal skole (8.-10. trinn) også innen ca. 9 minutters gange. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærområdet, som Hersleb videregående skole og Etterstad videregående skole.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Beliggenheten har svært gode kollektivmuligheter som gjør det enkelt å reise rundt i Oslo.

Nærmeste bussholdeplass er Kjølberggata, kun et par minutters gange fra boligen. Her går blant annet buss 20, som har rute mellom Skøyen og Galgeberg og passerer gjennom store deler av byen. Tøyen T-banestasjon ligger ca. 8 minutter unna til fots, og her stopper alle T-banens linjer (1-5), noe som gir rask tilgang til hele Oslo-nettet. Oslo S er også lett tilgjengelig og gir videre forbindelser med tog og flytog. For bilister er det gode koblinger til ringveinettet, samt rask adkomst til både E6 og E18, som gjør det enkelt å komme seg både inn og ut av byen.

FASILITETER OG SHOPPING

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud. Coop Prix Kampen ligger bare noen få minutter unna, mens Tøyen Mat er rundt 3 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger Extra Borggata og en søndagsåpen Joker innen 5-6 minutters avstand.

På Tøyen Torg, som ligger ca. 5 minutter unna, finner man flere butikker, apotek, bokhandel, Deichman Tøyen og barnebiblioteket Biblo. Området har også et variert utvalg av spisesteder og kafeer, som Postkontoret, Skatten, Wasabi Sushi og Nordby Bakeri.

Like i nærheten ligger Glutenfrihuset Tøyen, kun ca. 3 minutter fra boligen, kjent for sitt gode utvalg av glutenfrie bakervarer og lunsjalternativer.

Det er også kort vei til Grønland, Kampen og Grünerløkka, som tilbyr et stort spekter av butikker, restauranter og servicetilbud. Dette gir mange muligheter for både handel, kafébesøk og sosiale opplevelser i nærområdet.

AKTIVITET OG REKREASJON

Området har mange grønne områder og parker innen gangavstand. Blant de nærmeste finner man Botanisk hage, som byr på vakre omgivelser, historiske bygg og gode turmuligheter. Her ligger også Naturhistorisk museum med spennende utstillinger. Tøyenparken er et populært område for både arrangementer og avslapning, mens Kampen park og Klosterenga park tilbyr grønne lunger, lekeplasser og gode uteområder. Rett ved boligen ligger Sverres gate park med ballplass, som gir gode muligheter for lek og aktivitet. Sørli lekeplass ligger ca. 7 minutter unna, mens Botsparken nås på omtrent 8 minutter. For de minste finnes også Lillelab, en leke- og aktivitetsarena, kun ca. 4 minutters gange fra boligen. For tur og trening er det kort vei til Svartdalsparken og turstiene langs Akerselva, som gir flotte muligheter for både gåturer, løping og sykling. På varme dager er Sørenga sjøbad og området rundt Bjørvika populære steder for bading og rekreasjon.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Nærområdet har flere unike attraksjoner og opplevelser. Kampen økologiske barnebondegård ligger like i nærheten og er et populært tilbud for både barn og voksne. Her arrangeres åpen gård på utvalgte dager, hvor man kan møte dyrene og oppleve gårdsliv midt i byen. Oslo brannmuseum ligger også i området og gir innsikt i byens brann- og redningshistorie gjennom utstillinger og historisk materiell. Bjørvika ligger en kort avstand unna og har utviklet seg til et moderne byområde med attraksjoner som Operaen og MUNCH-museet, i tillegg til restauranter og kulturtilbud langs fjorden. Kampen er kjent for sin særegne bebyggelse og hyggelige atmosfære med små gater og lokalt preg. Hele området er en del av Gamle Oslo, som de siste årene har hatt en positiv utvikling med nye møteplasser, byrom og et stadig mer levende nærmiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Borettslaget ligger i de gamle lokalene til Kampen Mekaniske Verksted, og er opprinnelig oppført i ca. 1880 - 1900. Bygningene ble rehabilitert/påbygget og innredet til leiligheter i ca. 2008.

Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm- og ramme i tre eller metall. Fra 2008.

Dører

Entredør i malt utførelse.

40 dB lydklassifisert dør.

Dør fra bod:

Brann- og lydklassifisert bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 12,5 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 103 cm.

Det er nylig lagt nytt tre-gulv på balkong.

Membran fra byggeåret, 2008.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.04.2026 av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja, fuger i dusjen er sprukket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. borettslaget har gjennom vinteren hatt sensorer i neste alle leiligheter i 1. og 2.etg for å måle nivå av radongass.

Målingene er gjennomført av Radonmannen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler følgende: Radonnivå over 100 Bq/m³ i bolig bør tiltak gjøres for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³.

Resultatene viser at alle målingen er under nivå som tiltak bør gjennomføres i følge DSA.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Vi har gleden av å ønske velkommen til Sverres gate 5!

Dette er en lys og moderne 3-roms med en stor terrasse og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Oslo. Leiligheten har en moderne planløsning med praktiske løsninger og behagelige fargevalg. Her flytter du ikke bare inn i en innbydende leilighet, men også til et populært boligområde med kort vei til alt byen har å by på.

- Innholdsrik andelsleilighet med store vindusflater
- Åpen og sosial planløsning med luftig romfølelse
- Utgang til en fantastisk terrasse på hele 13m² med herlige solforhold
- Stilrent og lekkert kjøkken oppgradert i 2021
- Praktisk walk-in closet
- Lune farge- og materialvalg som gir en særdeles god atmosfære
- Mulighet for leie av p-plass
- Frodig bakgård oppgradert i 2024 med låst sykkelparkering
- Varmtvann inkl.
- Heis

Leiligheten ligger i blokkens 5. etasje og byr på en innholdsrik og luftig planløsning: Fra bakkeplan er det adkomst til leiligheten via felles trapperom eller heis. Det er to innganger til bygget, hvorav inngangen fra Jens Bjelkes gate er trappefri. Via den felles svalgangen blir du møtt av en innbydende entré med god plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko. Gjestene slippes enkelt inn via dørcallingsanlegget. Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor terrasse. Begge soverommene er av god størrelse. Hovedsoverommet har også tilgang til et eget garderobesrom du vil sette stor pris på. Baderommet fremstår delikat med underliggende varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Pakk ned flyttelasset og flytt rett inn!

Standard

Innvendige overflater

Tak: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Parkett. Fliser i entre.

Innvendige dører

Hvite/glatte innerdører.

Garderobe

Garderobeskap i omkleddingsrom og det ene soverommet.

BAD

Flislagt bad fra 2008, i regi av borettslaget. Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Det ble registrert riss/sprekker i nedre flisfuge på vegg i dusjsone. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men ut i fra registrerte riss/sprekker, samt tettesjiktets alder, anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett.

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser fra 2008.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2008.

Sluk: Sluk med klemringløsning.

Membran:

Gulv: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket. Sveiset banemembran som er under 20 år, blir vurdert til TG-1.

Vegger: Smøremembraner eller membranplater. Smøremembraner som er over 15 år blir vurdert til TG-2.

Alder: Fra 2008.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med grå/glatte fronter. Fronter er tidligere byttet.

Benkeplate med underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Ventilator.

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vannledninger

Type rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Ført til fordelerskap.

Fordelerskap: Plassert i bod/omkleddingsrom.

Avrenning fra fordelerskap til bad: Ja.

Stoppekran: Plassert i fordelerskap.

Avløpsrør
Avløps-rør fra 2008.

Ventilasjon
Mekanisk ventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Ventiler i yttervegger.
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.
Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Varmtvannstank
Felles varmtvann i bygget.
Dette faller da under borettslagets vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

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.

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

Spørsmål til eier

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

Nei Selger opplyser: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja, det eksisterer sikkert en samsvarserklæring, men denne er ikke fremvist takstmannen.

Det er gitt ferdigattest for bygget, og dette skal i følge instruks være dokumentasjon på utførelse.

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

Ja

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater vegger og himling på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Riss/sprekk i nedre flisfuge.

Det ble registrert sprekk/riss i nedre flisfuge i dusjsone.

Slike riss/sprekker kommer normalt fra en bevegelse i konstruksjonen.

Hva som er årsaken til disse sprekkene er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Det ble gjort hulltaking og fuktsøk inne i vegg bak dusjsone. Det var her ingen tegn på unormale fuktverdier. Dette tyder da på at disse rissene/sprekkene ikke har påvirket membran/fuktsikring.

Badet er nå ca. 18 år. Det kan være mulig at forholdet utvikler seg videre, og kan på sikt medføre fuktskader.

Det anbefales å benytte lukket dusjkabinett i bad med usikre membranløsninger. Dette vil begrense fukt tilgangen på veggkonstruksjonen.

Overflater gulv på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen.

Gulvvarmen er nå ca. 18 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2. Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da det ikke er registrert feil på gulvvarmen.

Men ut i fra alder kan det oppstå brudd på gulvvarmen.

Det er litt mindre fall på gulv rett utenfor dusjsonen mot sluk, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Vannsøl i dette området vil ha noe treg avrenning til sluket.

Men det bemerkes at lekkasjevann vil føres til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid. Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Rekkverkshøyde

Beskrivelse:

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.

Rekkverket er målt til ca. 103 cm. Dette er lavere enn dagens krav som er min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens, da det ikke er krav om å oppgradere forholdet til dagens krav.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også flere parkeringsanlegg i kvartalet hvor det normalt leies ut plasser.

Selger leier idag p-plass privat i garasjekjelleren i Sverres gate 5 for kr 1950,- pr. mnd.

Utleier av denne plassen ønsker å videreføre denne leieavtalen. Kjøper er eventuelt selv ansvarlig for å inngå ny leieavtale dersom dette er ønskelig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 85872067

Radonmåling

Leiligheten ligger i boligens 5.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på badet fra 2008.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 900 000

Omkostninger kjøper

6 900 000 (Prisantydning)

60 961 (Andel av fellesgjeld)

6 960 961 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 962 351 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 971 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 974 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 469 319 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 877 274 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Brannvarsling system: 151,80

Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter 0,00

Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Felleskostnader; 4 441,19

Strøm(fellesanlegg): 389,00

Bredbånd: 233,00

For ikke-spesifiserte felleskostnader inkluderer disse blant annet eiendomsskatt, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 215

Andel Fellesgjeld

Kr 60 961

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Kommentar fellesgjeld

IN-ordning lån for denne andelen (lånenummer 98207974218) er allerede nedbetalt.

Selskapet har avtale om IN ordning for lånenummer 98207974218. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

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 20 242.

Andel fellesformue

Kr 43

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kampenmek 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

892786062

Andelsnummer

61

Om borettslaget

Kampenmek 2 Borettslag, beliggende i Oslo kommune, består av 75 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 892786062, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. KampenMek2 borettslag er del av Sameiet Sverres gate 5. Sameiet består foruten borettslaget, av garasjer og et næringslokale.

Borettslagets hjemmeside: www.kampenmek2.no og vibbo.no/kampenmek-2
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Hver andel disponerer også en bod i borettslagets bodområder.

Vedtatte saker:

- Sak nr 7 i protokollen angående energikartlegging videresendes til behandles av kommende styret uten realitetsbehandling. Og stemmes eventuelt over ved neste generalforsamling. Ønsker mandat til å gjennomføre energikartlegging og kjøpe inn tjenester for maks 150 000,-

Pågående saker:

- 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. Sørgt for at rømningsveier er fri og at brannutstyr i fellesarealet fungerer.
- 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.

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2026

Bedre skilting

Styrets innstilling:

Forbedre skiltingen i hele eiendommen. Mange besøkende, inkludert bud og håndverkere, klarer ikke å finne leiligheten vår, og bedre skilting ville hjulpet. Dette har skjedd med de fleste som besøker oss, og jeg vet at flere andre opplever det samme.

Vi hadde en medisinsk nødsituasjon sent i fjor, og selv ambulansespersonellet fant ikke fram til leiligheten vår, noe som forsinket hjelpen. Siden vi har et spedbarn, er det ikke alltid mulig å gå ut for å møte besøkende som har gått seg vill. Nummerering på eller utenfor hver dør, samt tydelig skilting ved inngangene, ville gjort stor forskjell. Hvis forslaget blir vedtatt, ønsker jeg gjerne å være involvert i detaljene rundt oppgraderingen.

Forslag til vedtak:

Oppgradere skiltingen.

Vedtatt:

Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207974218

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 44 208 266,94

Innfrielsesdato: 30.08.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208006517

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 4 251 840,00

Innfrielsesdato: 28.02.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere kan hver enkelt bli innkalt til dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 442 i Oslo kommune. Andelsnr. 61 i Kampenmek 2 Borettslag med orgnr. 892786062

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/442:

31.01.1882 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA TIDL. ÅKEBERGVN 36

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

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

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

15.08.2008 - Dokumentnr: 661632 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 752/5223
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 4369/5223
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/5223
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for endring fra næring til bolig, datert 10.03.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med forretning/kontor i 1. etasje og spesialområde bevaring, i henhold til reguleringsplan S-4082 Sverres gate 3-5 Bygeområde for bolig med forretning og spesialområde bevaring, vedtatt 05.05.2004. Planen regulerer også deler av eiendommen til fellesområde (felles avkjørsel og lek/opphold) og kombinasjon (bolig og fortau).

Eiendommen er delvis regulert til spesialområde bevaring. I reguleringsbestemmelsene tilknyttet planen (S-4082) fremgår det at bygningens eksteriørmessige karakter skal opprettholdes. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) og ligger innenfor utviklingsområde i indre by (U3).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen legger overordnede føringer for uterom og møteplasser i kommunen.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av følgende hensynssoner: H570 (bevaring av kulturmiljø), H710 (båndlegging etter annet lovverk) og H810 (krav om felles planlegging). Hensynssonene innebærer blant annet at tiltak som berører bygningens eksteriør eller omgivelser kan kreve særskilt vurdering.

Pågående sak:

-Pågående plansak med saksnr 201905974. Saken gjelder Håkons gate 14 - 16 med sakstype: detaljregulering.

-Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer med saksnummer 202507662

-Jens Bjelkes gate 79 - montering av balkonger, Ferdigattest på henlagt sak 200002195 med saksnummer 202601377

- Jens Bjelkes gate 81 A - rehabilitering av seks piper med saksnummer 202512807

- Kjøllberggata 17 - oppføring av balkonger og utskifting av vinduer med saksnummer 202601064

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruken av boligen til

andre uten styrets godkjenning. Det forutsettes at kjøper selv skal bo i leiligheten.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 7 990 Digital annonsering

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
27 980 Markedspakke, ekstra stor
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 152 939

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sverres gate 5 , 0652 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 442

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 66 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Sverres gate 5. Andel 61. Oppdrag 25135



Rune Kristiansen Takst AS
181 959 22 700
Autorisert takstmannsformidler, medlem NITO

Planløsningen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt alle detaljer. Ved oppmåling av boligens størrelse og innhold, vil målingene og planløsningen bli som målt og målt. Planløsningen er ikke måleviktig, og kan kun brukes etter avtale med leietakeren.

Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25135

Referansenummer: HJ1948

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

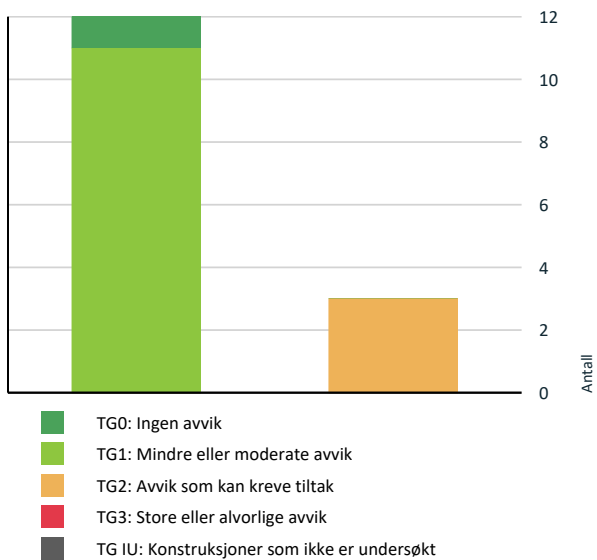
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar

Borettslaget ligger i de gamle lokalene til Kampen Mekaniske Verksted, og er opprinnelig oppført i ca. 1880 - 1900. Bygningene ble rehabilitert/påbygget og innredet til leiligheter i ca. 2008.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm- og ramme i tre eller metall. Fra 2008.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt utførelse.
40 dB lydklassifisert dør.

Dør fra bod:
Brann- og lydklassifisert bod.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 12,5 kvm.
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

Det er nylig lagt nytt tre-gulv på balkong.
Membran fra byggeåret, 2008.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Parkett. Fliser i entre.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite/glatte innerdører.

1 TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap i omkleddingsrom og det ene soverommet.

VÅTROM

5. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2008, i regi av borettslaget.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Det ble registrert riss/sprekker i nedre flisfuge på vegg i dusjsone.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men ut i fra registrerte riss/sprekker, samt tettesjiktets alder, anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett.

5. ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekk/riss i nedre flisfuge i dusjsone.

Slike riss/sprekker kommer normalt fra en bevegelse i konstruksjonen.

Hva som er årsaken til disse sprekken er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Det ble gjort hulltaking og fuktsøk inne i vegg bak dusjsone. Det var her ingen tegn på unormale fuktverdier. Dette tyder da på at disse rissene/sprekkene ikke har påvirket membran/fuktsikring.

Badet er nå ca. 18 år. Det kan være mulig at forholdet utvikler seg videre, og kan på sikt medføre fuktskader.

Det anbefales å benytte lukket dusjkabinett i bad med usikre membranløsninger. Dette vil begrense fukt tilgangen på veggkonstruksjonen.



Riss/sprekk i nedre flisfuge.

Tilstandsrapport

5. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 18 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da det ikke er registrert feil på gulvvarmen.

Men ut i fra alder kan det oppstå brudd på gulvvarmen.

Det er litt mindre fall på gulv rett utenfor dusjsonen mot sluk, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Vannspøl i dette området vil ha noe treg avrenning til sluket.

Men det bemerkes at lekkasjevann vil føres til sluk.



Noe begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen.

5. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Sluk med klemringløsning.

Membran:

Gulv: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket. Sveiset banemembran som er under 20 år, blir vurdert til TG-1.

Vegger: Smøremembraner eller membranplater. Smøremembraner som er over 15 år blir vurdert til TG-2.

Alder: Fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

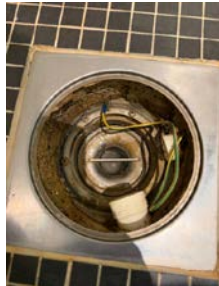
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid. Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.

Tilstandsrapport



Sluk.

5. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med svingbare dusjdører, gulvstående klosett, servant, baderomsinnredning, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

5. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra bod og fra soverom.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de aktuelle stedene.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking fra bod.



Hulltaking fra soverom.

KJØKKEN

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå/glatte fronter. Fronter er tidligere byttet.
Benkeplate med underlimt oppvaskum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Komfyrvakt/automatisk vannstopper

Beskrivelse

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Det skal derfor ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Det skal derfor ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Ført til fordelerskap.

Fordelerskap: Plassert i bod/omkleddingsrom.

Avrenning fra fordelerskap til bad: Ja.

Stoppekran: Plassert i fordelerskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps-rør fra 2008.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Ventilert i yttervegger.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekk fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget.

Dette faller da under borettslagets vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang/omkleddingsrom.

32 amp. overbelastningsvern.

Hovedbryter: 40 amp.

Sikringer: Automatsikringer/jordfeilbrytere.

Oppgraderinger: El-anlegget er i hovedsak fra 2008.

Samsvarserklæring: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Selger opplyser: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Nei Selger opplyser: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer sikkert en samsvarserklæring, men denne er ikke fremvist takstmannen.

Det er gitt ferdigattest for bygget, og dette skal i følge instruks være dokumentasjon på utførelse.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Generell kommentar

Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg. Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.



Sikringskap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Rekkverkshøyde

Beskrivelse

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.

Rekkverket er målt til ca. 103 cm.

Dette er lavere enn dagens krav som er min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens, da det ikke er krav om å oppgradere forholdet til dagens krav.

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

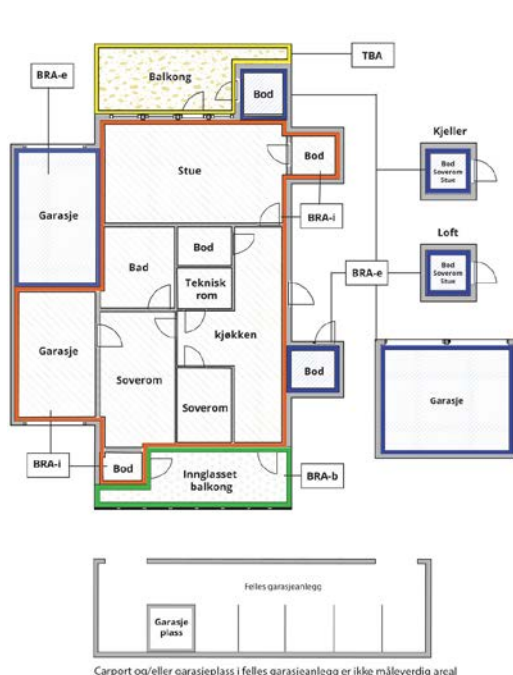
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 bruktendret, 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etg.	66			66	13
Boder		3		3	
SUM	66	3			13
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etg.	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, gang/omklingsrom		
Boder		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Leiligheten måles til 65,5 kvm. Den blir da rundet opp til 66 kvm.

Bod i kjeller på ca. 2,5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Rune Kristiansen Lars Johansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	442		0	2076.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverres gate 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
892786062			Johansen Lars, Mandal Maiken Danielsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

61

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Lars Johansen

Maiken Danielsen Mandal

Boligen

Sverres gate 5

0652 OSLO

0301-231/442/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Fuger i dusjen er sprukket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Borettslaget har gjennom vinteren hatt sensorer i neste alle leiligheter i 1. og 2.etg for å måle nivå av radongass. Målingene er gjennomført av Radonmannen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler følgende: Radonnivå over 100 Bq/m³ i bolig bør tiltak gjøres for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 B/m³.

Resultatene viser at alle målingen er under nivå som tiltak bør gjennomføres i følge DSA.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006260065 . Vår ref.: 5736-1-61

Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampenmek 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 892786062
Andelseier: Johansen, Lars
Medeier: Mandal, Maiken Danielsen
Leilighetsnummer: 61
Adresse: Sverres Gate 5, 0652 OSLO
Andelsnummer: 61
Gnr. 231
Bnr. 442
Borettsinnskudd: Kr. 658 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207974218
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	44 208 266,94
Innfrielsesdato:	30.08.2048

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208006517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 4 251 840,00
Innfrielsesdato: 28.02.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 214,99,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brannvarsling system	151,80	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 441,19	
Strøm(fellesanlegg)	389,00	
Bredbånd	233,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 753,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 385,-
Annen formue: 43,-
Gjeld: 61 595,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207974218
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208006517
Restsaldo: 60 961,12
Kapitalkostnader: 463,95
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 961,12,-, 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. Hensviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Dina Bråthen, e-post:kampenmek2@styrerrommet.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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Tøyen Skole.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Improve the signage throughout the property.
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

Ole Vegard Tveita er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5736 Årsregnskap 2025.pdf

2. 5736 Kampenmek 2 Borettslag.pdf

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

Improve the signage throughout the property.

Forslag fremmet av:

Elliot Busby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Improve the signage throughout the property. Many visitors, including delivery people and tradespeople, cannot find our unit, and some upgraded signage would help. This has happened to the majority of people coming to our apartment and I know others also face this problem. We had an emergency medical incident late last year and even the paramedics couldn't find our apartment, which delayed medical care. As we have an infant, it's not always possible to leave our apartment to find visitors who are lost. Numbers on/outside each door, plus clear signage on exterior doorways would help a lot. If this proposal is passed, I would appreciate being involved in the details of the upgrade.

Forbedre skiltingen i hele eiendommen. Mange besøkende, inkludert leveringsfolk og håndverkere, finner ikke leiligheten vår, og oppgradert skilting ville hjelpe. Dette har skjedd med de fleste som kommer til leiligheten vår, og jeg vet at andre også opplever dette problemet. Vi hadde en medisinsk nødsituasjon sent i fjor, og selv ambulanspersonellet kunne ikke finne leiligheten vår, noe som forsinket medisinsk behandling. Siden vi har et spedbarn, er det ikke alltid mulig å forlate leiligheten vår for å finne besøkende som har gått seg vill. Nummer på/utenfor hver dør, pluss tydelig skilting på ytterdørene, ville hjelpe mye. Hvis dette forslaget blir vedtatt, vil jeg sette pris på å være involvert i detaljene rundt oppgraderingen.

Forslag til vedtak

Upgrade the signage / Oppgrader skiltingen

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892786062, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		829 715	1 035 715
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 896 188	1 110 764
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 207 123	-1 164 623
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-3 356 094	-600 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-26 457
Uttak øremerk. bankkto		0	381 033
Økning egenkapital i fellesanlegg		138 184	93 284
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-528 845	-205 999
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		300 871	829 715
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		489 573	1 010 217
Kortsiktig gjeld		-188 702	-180 502
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		300 871	829 715

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892786062, KLIENTNR. 5736

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 642 933	3 897 822	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 005 586	3 522 056	8 351 000	7 838 535
Andre inntekter	3	8	572 188	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 648 527	7 992 066	8 351 000	7 838 535
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 335	-29 660	-13 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-149 783	-142 940	-147 000	-152 000
Konsulenthonorar		-15 750	-747 263	-120 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 613 197	-1 033 018	-1 144 000	-1 188 600
Forsikringer		-31 519	-28 762	-33 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-850 829	-840 164	-943 000	-861 000
Kostnader sameie	19	-602 607	-620 523	-508 000	-450 000
Energi/fyring	9	-376 230	-356 388	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 746	-188 496	-198 000	-223 000
Andre driftskostnader	10	-234 027	-183 732	-190 000	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 324 223	-4 399 145	-3 924 000	-3 723 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		3 324 304	3 592 921	4 427 000	4 114 935
Innbetalt andel fellesgjeld		3 356 094	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 680 399	4 192 921	4 427 000	4 114 935
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 932	56 637	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 834 142	-3 138 794	-3 079 000	-2 401 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 784 210	-3 082 157	-3 069 000	-2 391 000
ÅRSRESULTAT		3 896 188	1 110 764	1 358 000	1 723 935
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 896 188	1 110 764		

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892786062, KLIENTNR. 5736

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 411 000	147 411 000
Tomt		16 000 000	16 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	-311 669	-173 485
SUM ANLEGGSMIDLER		163 099 331	163 237 515
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 206	35 673
Forskuddsbetalte kostnader		5 623	5 407
Andre kortsiktige fordringer	14	11 099	10 177
Driftskonto OBOS-banken		293 451	127 555
Driftskonto OBOS-banken II		7	7
Sparekonto OBOS-banken		150 187	831 398
SUM OMLØPSMIDLER		489 573	1 010 217
SUM EIENDELER		163 588 904	164 247 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Annen egenkapital	15	66 720 031	62 823 843
SUM EGENKAPITAL		67 095 031	63 198 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	50 732 371	55 295 588
Borettsinnskudd	17	45 572 800	45 572 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 305 171	100 868 388
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 686	97 280
Leverandørgjeld		68 146	66 332
Påløpte renter		13 871	16 890
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		188 702	180 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 588 904	164 247 733
Pantstillelse	18	169 572 800	169 572 800
Garantiansvar	19	20 242	6 642

Oslo, __. __. 2026

Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Dina Bråthen

August Falch Sørheim

Vilde Skålnes Haugsnes

Jostein Falch Kvaal

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-føringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

Brannvarsling system	121 178
Eiendomsskatt	4 068
Strøm	309 804
Felleskostnader	3 367 255
Bredbånd	198 000
Bredbånd hybel	5 280
Kapitalkostnader IN I	3 701 067
Reg.kapitalkostnader IN I	-58 134
Fratrekk kapitalkostnader	-3 642 933
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 005 586

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Korreksjon	8
SUM ANDRE INNTEKTER	8

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 335
SUM REVISJONSHONORAR	-14 335

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-473 888
Drift/vedlikehold VVS	-15 055
Drift/vedlikehold elektro	-38 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-934 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 641
Kostnader dugnader	-9 076
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 613 197

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 069
Vann- og avløpsgebyr	-569 473
Renovasjonsgebyr	-277 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-850 829

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-376 230
SUM ENERGI / FYRING	-376 230

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 747
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 030
Annet driftsmateriale	-2 721
Renhold ved firmaer	-189 575
Andre driftskostnader	-16 687
Andre kontorkostnader	-4 872
Telefon, annet	-2 235
Bank- og kortgebyr	-3 139
Øreavrunding	-21
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 027

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 351
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 465
Andre renteinntekter	28 327
SUM FINANSINNTEKTER	49 932

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 598 098
Pantegjeldsrenter	-235 304
Renter på leverandørgjeld	-740
SUM FINANSKOSTNADER	-2 834 142

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	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**

Til gode av eierne	11 099
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 099

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 781 954
Egenkapital fra IN tidligere år	57 703 848
Egenkapital fra IN 2025	3 356 094
Reduksjon EK fra IN	-11 121 866
SUM ANNEN EGENKAPITAL	66 720 031

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2008	-117 838 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 297 136
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 044 835
Nedbetalt tidligere, IN	57 703 848
Nedbetalt i år, IN	3 356 094
	-46 436 287

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 929 069
Nedbetalt tidligere	470 697
Nedbetalt i år	162 288
	-4 296 084
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-50 732 371

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-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	50 732 371
Beregnete IN forpliktelser	49 938 077
TOTALT	99 948 104

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 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 20 242

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.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KAMPENMEK 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-06 11:25:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 8UT6J-FEQEE-Y51Q1-E0ZFB-K4Z5L-17F70

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

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 signatørens 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.

14 av 16

5736 Kampenmek 2 Borettslag.pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 892786062

Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Tøyen Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

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:

Ole Vegard Tveita er valgt.

✓ 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 optelling 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tina Sofie Frostrud og Helene Bøhn Stagre er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 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. Improve the signage throughout the property.

Fremmet av: Elliot Busby

Styrets innstilling

Improve the signage throughout the property. Many visitors, including delivery people and tradespeople, cannot find our unit, and some upgraded signage would help. This has happened to the majority of people coming to our apartment and I know others also face this problem. We had an emergency medical incident late last year and even the paramedics couldn't find our apartment, which delayed medical care. As we have an infant, it's not always possible to leave our apartment to find visitors who are lost. Numbers on/outside each door, plus clear signage on exterior doorways would help a lot. If this proposal is passed, I would appreciate being involved in the details of the upgrade.

Forbedre skiltingen i hele eiendommen. Mange besøkende, inkludert leveringsfolk og håndverkere, finner ikke leiligheten vår, og oppgradert skilting ville hjelpe. Dette har skjedd med de fleste som kommer til leiligheten vår, og jeg vet at andre også opplever dette problemet. Vi hadde en medisinsk nødsituasjon sent i fjor, og selv ambulanspersonellet kunne ikke finne leiligheten vår, noe som forsinket medisinsk behandling. Siden vi har et spedbarn, er det ikke alltid mulig å forlate leiligheten vår for å finne besøkende som har gått seg vill. Nummer på/utenfor hver dør, pluss tydelig skilting på ytterdørene, ville hjelpe mye. Hvis dette forslaget blir vedtatt, vil jeg sette pris på å være involvert i detaljene rundt oppgraderingen.

Forslag til vedtak:

Upgrade the signage / Oppgrader skiltingen

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

valgkomiteen innstiller:

Audun Myhra Bergwitz til styremedlem for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Audun Myhra Bergwitz

Følgende stilte til valg:

Audun Myhra Bergwitz

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Slåke

Jon Reidar Øyan

Følgende stilte til valg:

Øyvind Slåke

Jon Reidar Øyan



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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 én 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. Sørgt 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 eiendomsめglere 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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 regnskaps-sikkk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 konsulentonorarer, Obos Prosjekt	-21 311
Andre konsulentonorarer, Plan- Og Bygningsetaten	-7 680
Andre konsulentonorarer, 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**FINANSINNEKTER**

Renter bank	38 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
Andre renteinntekter	17 995
SUM FINANSINNEKTER	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 GJELDSBREV LÅN	-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
Beregnete IN-forpliktelse	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.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KAMPENMEK 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

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



Penneo Dokumentnøkkel: 30A8A-GSOZ4-CG111-KHPAO-VSYHE-PSZ3A

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

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

Vedlegg 1

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 signatørens 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.

17 av 19

5/36 A
Årsregnskap 2024.pdf

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 konkurransenutsette 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

**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(boret) 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) Nekte 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. Boret 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 korttidsutleien medfører urimelig sjananse 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 godkjenning fra styret før arbeid igangsettes. Styret kan kreve tilbakestilling av arbeid om godkjenning 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 karmen.

(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 rens 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 framtreddende 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

<i>Bod-nr</i>	<i>Disponert av</i>
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

<i>Bod-nr</i>	<i>Disponert av</i>
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

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 tømte. 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 besørgeres 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.



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
Tiltaksstype: 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

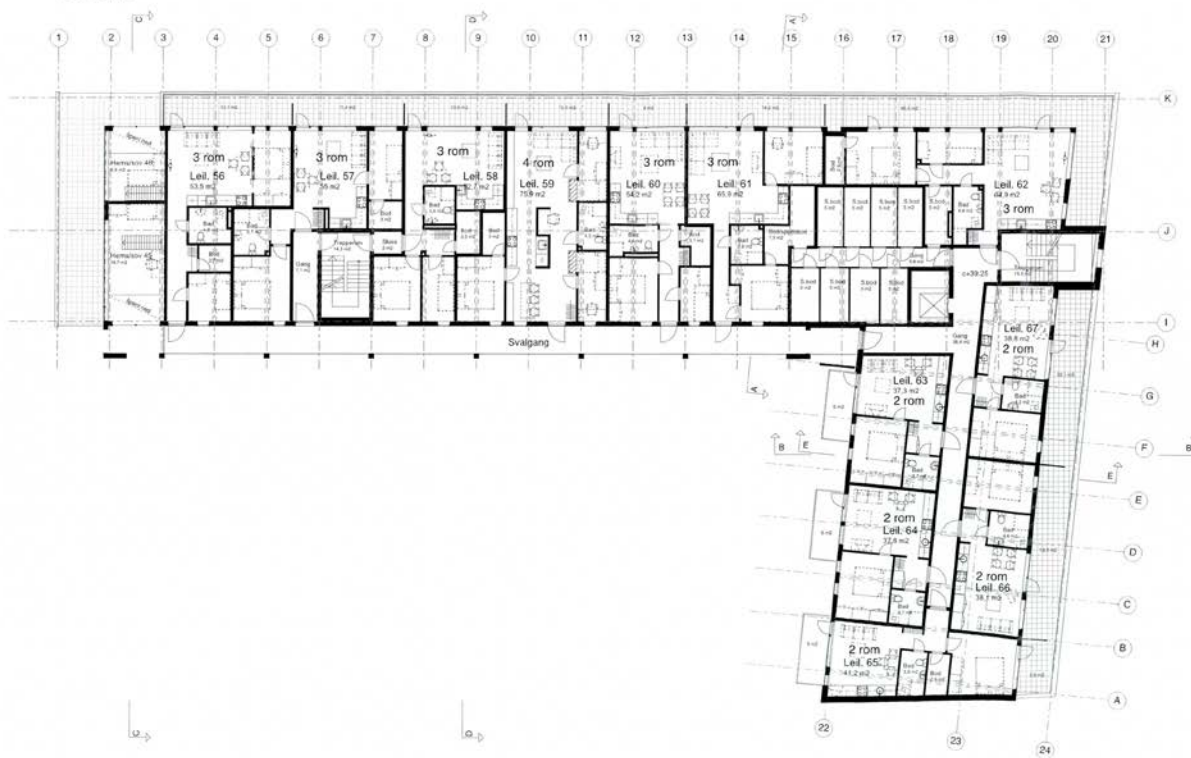
Sentralbord. 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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



5. etasje, 12 leiligheter. BRA leil. 636,9 m²
 1 stk. 4-roms
 6 stk. 3-roms
 5 stk. 2-roms



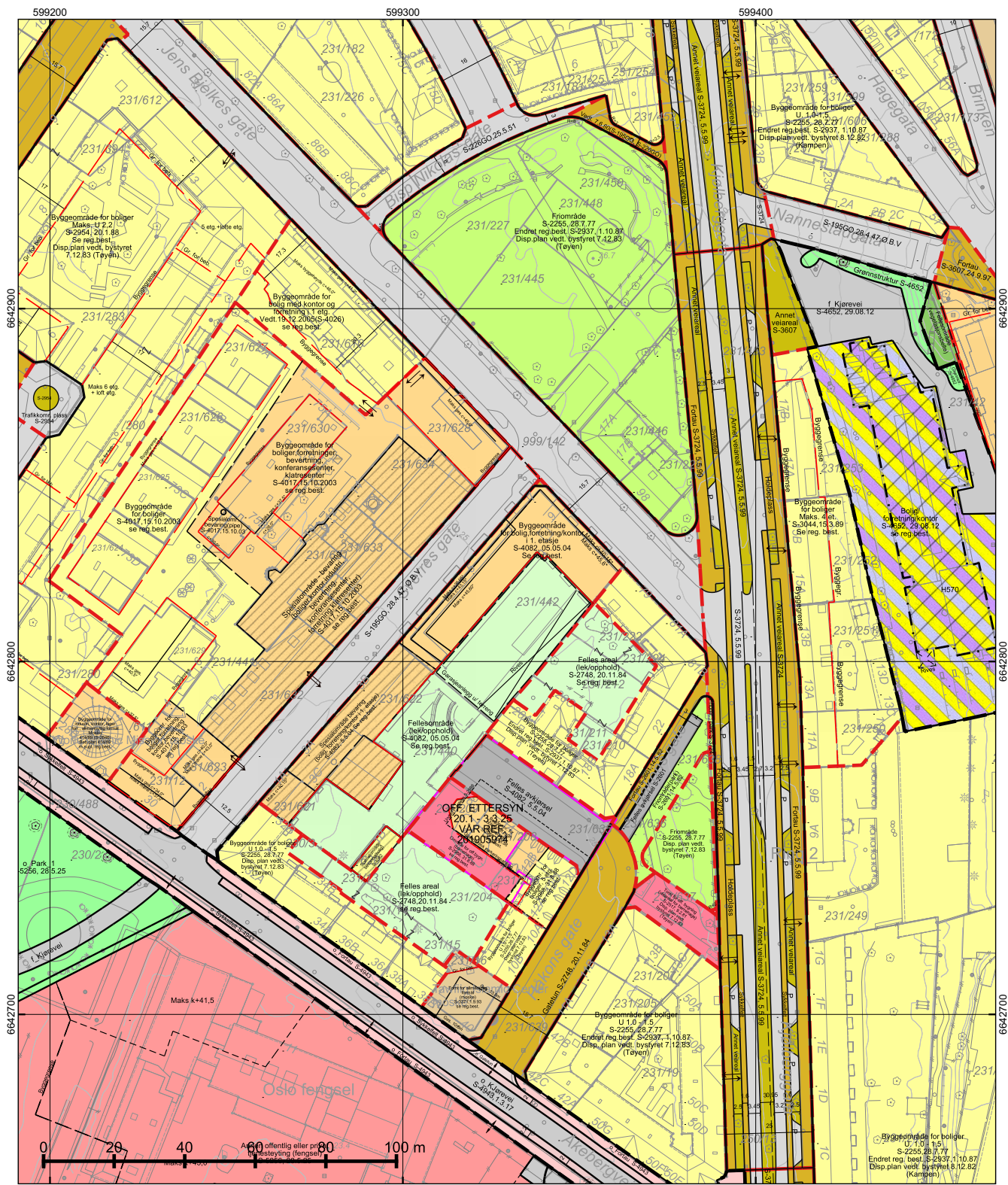
B	15/05-06	TR	En leilighet fjernet. Leil. 66 til 70 er endret	MAL	BSH
A	01/03-06	TR	Oppdatert, kote påført	DRG	11/04/06 VR
KORR.	IKKTR.			21/11-05	A 02-210

Rammesøknad

TELTAKSØYER
FIBA Eiendom AS
 Inkognitogaten 12

ADRESSE
 Sverres gate 5
PLAN 5. etasje

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

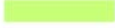



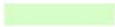































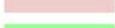
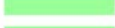

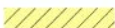



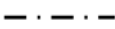












Originalformat: A3

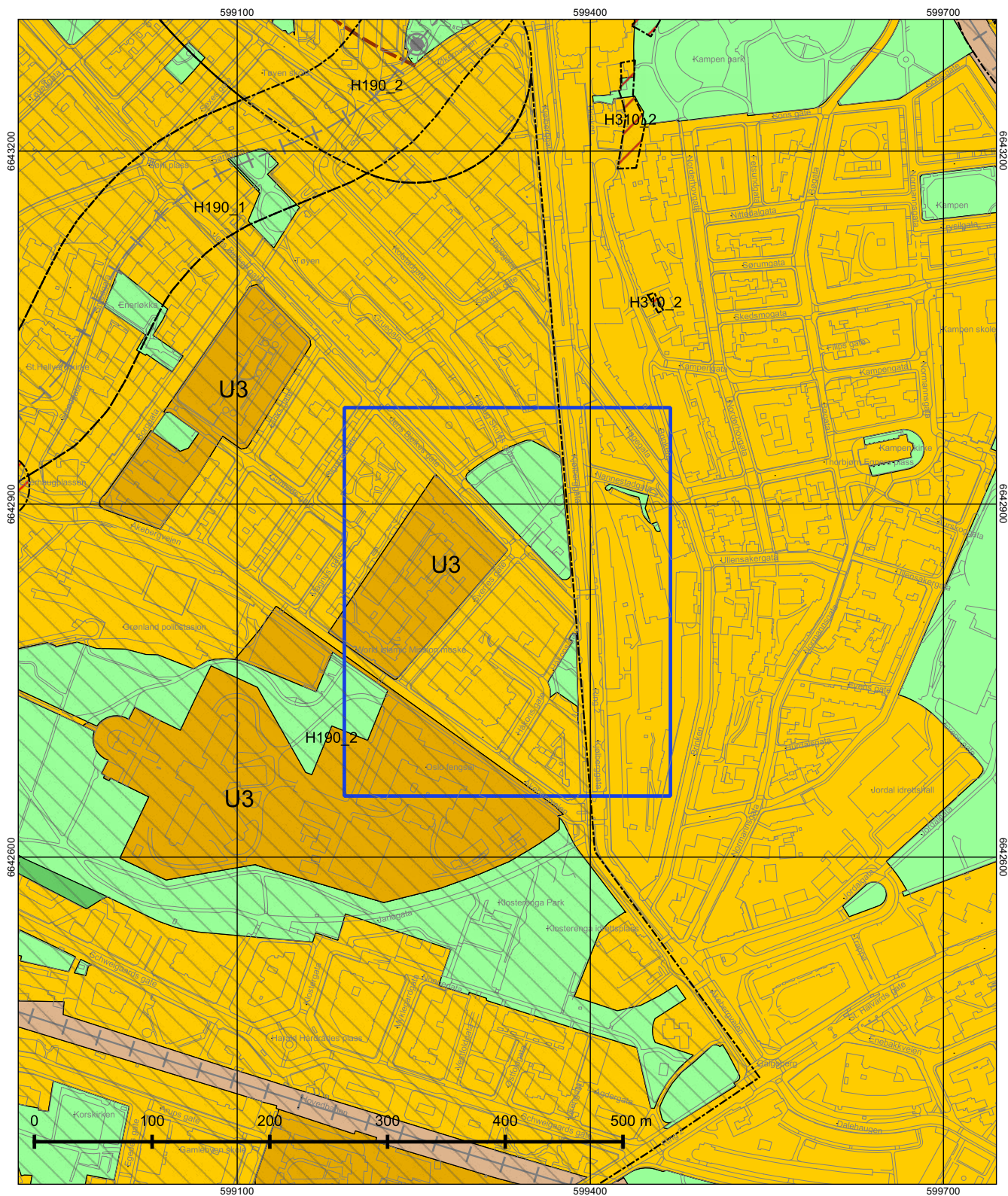
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157050/ 86531800	Deres ref.:
Adresse: Sverres gate 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/442	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	77 - Annet fellesareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	140 - Bolig/forr./kontor		Underjordisk anlegg
	142 - Forr./kontor/industri		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	316 - Gatetun/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	3001 - Grønnstruktur		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 30.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157050/86531800

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

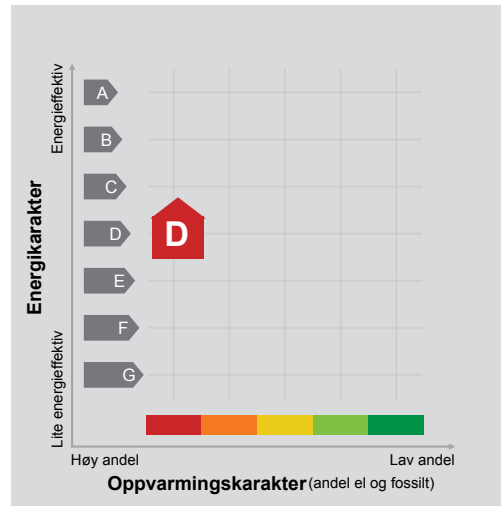
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Adresse	Sverres gate 5
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	442
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81043531
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-207302
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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.

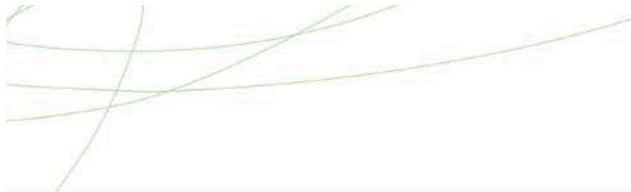
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1988

Bygningsmateriale:

BRA: 66

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sverres gate 5	81043531	H0506	2	0	61

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	14 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	66 m ²
Totalt BRA	66 m ²
Oppvarmet luftvolum	159 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	202,9 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.7.2019

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	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 006 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	166,75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 495 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	166,75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 006 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 006 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 006 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Sverres gate 5 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 265 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

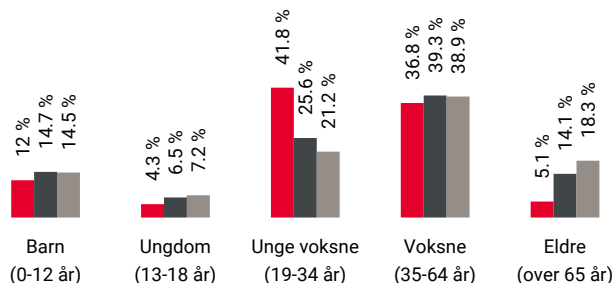
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



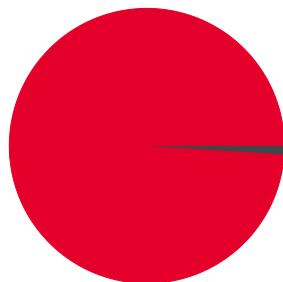
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 CrossFit Gamlebyen	5 min	🚶
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

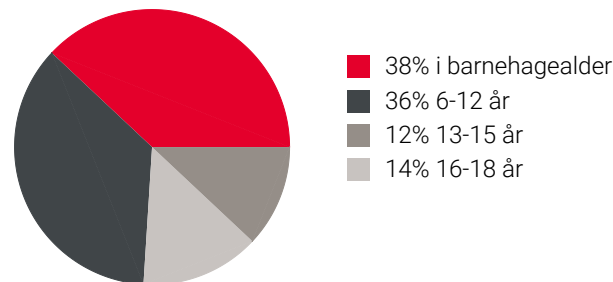
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	5 min	🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

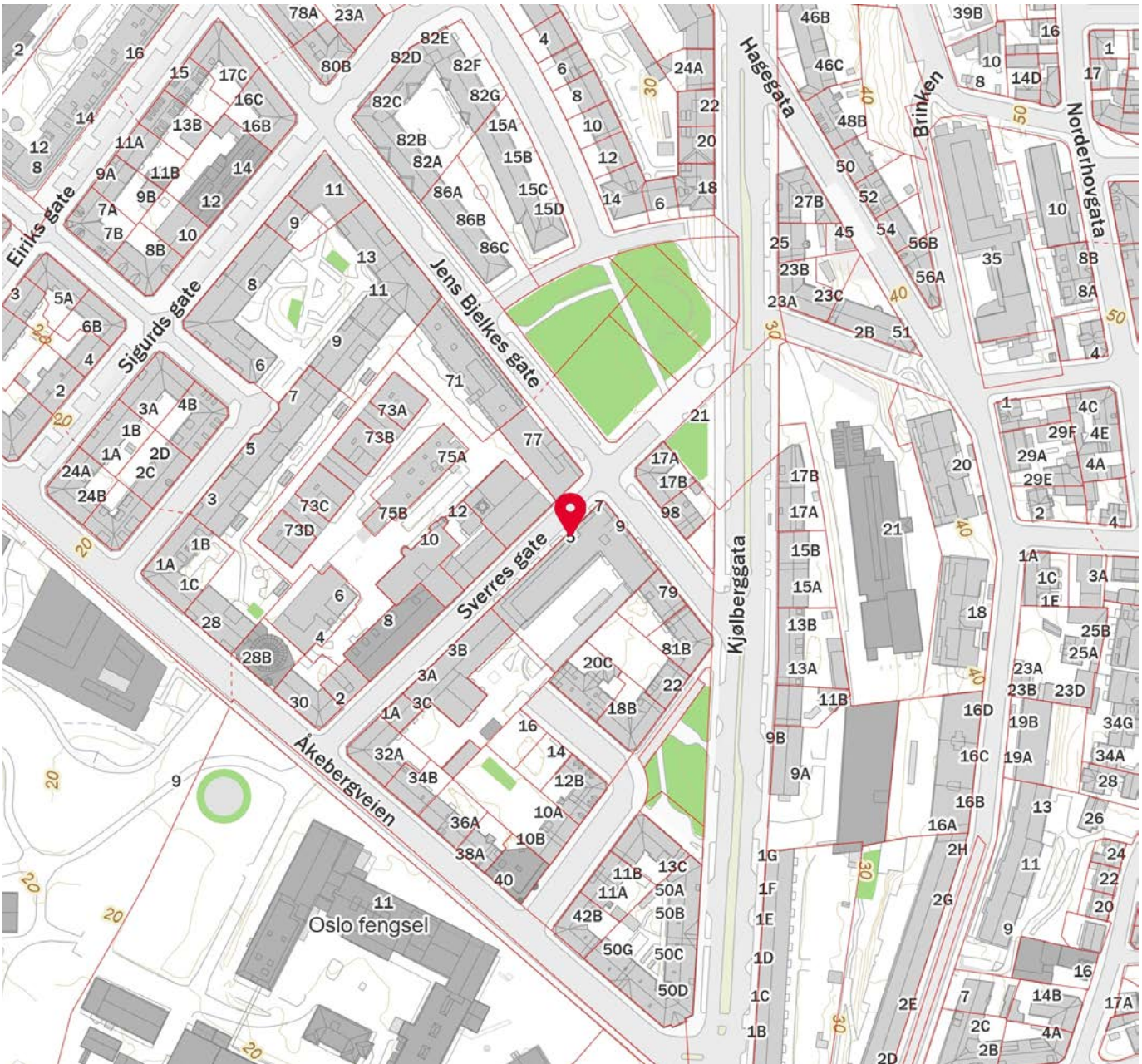
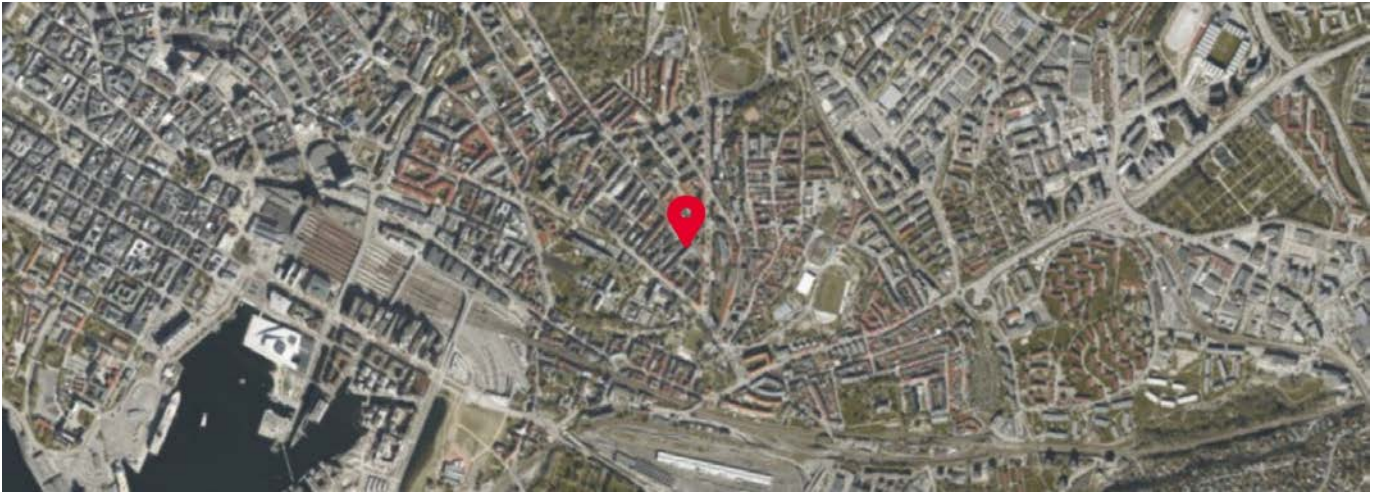


0% 55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sverres gate 5
0652 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars BergeTelefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre