



Sverres gate 9

Velkommen til
din nye bolig



A photograph showing a view from a bedroom through large glass doors onto a balcony. The balcony has a wooden floor, a white table, two wooden chairs, and a small easel with a sign that says 'VELKOMMEN'. A potted plant sits on the table. The background shows a city skyline with a prominent brick tower under a blue sky. The interior of the room includes a white lampshade and a bed with a grey coverlet.

Velkommen til Sverres gate 9 -
Presentert av Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 600 000,-

OMKOSTNINGER
9 990,-

TOTALPRIS
5 661 990,-

FELLESKOSTNADER
3 910,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 52 000,-

FELLESFORMUE
8 010,-

BRA-I/BRA TOTAL
51/56 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BYGGEÅR
1989

ENERGIMERKING
D - Rød

TOMTEAREAL
4359 m² (eiet)

Din megler



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256



Flott og solrik 3-roms med god romfølelse | Generøs takhøyde | To balkonger på til sammen 9 kvm | Ingen dokumentavgift

Velkommen til Sverres gate 9!

Lys og tiltalende 3-roms i 4. etasje med heis, smart planløsning og svært generøs takhøyde. Bygget, tidligere Kampen Mekaniske Verksted, ble totalrenovert i 2006-2008 og omgjort til moderne leiligheter med særpreg og industrielle referanser. Store vindusflater gir rikelig lys og luftig romfølelse, mens to solrike balkonger på til sammen 9 kvm forlenger oppholdsarealet. Beliggenheten på populære Tøyen byr på et levende nabolag med kort vei til parker, restauranter, butikker og kollektiv.

- Lys og innbydende 3-roms
- Sol fra ca. 15-22 i sommermånedene
- To balkonger med gode solforhold
- Bod på 5 kvm
- Heis
- Store vindusflater og god takhøyde
- Flott felles bakgård
- Enveiskjørt gate
- Ingen forkjøp og dok.avgift
- Lave felleskost, varmtvann er inkl.



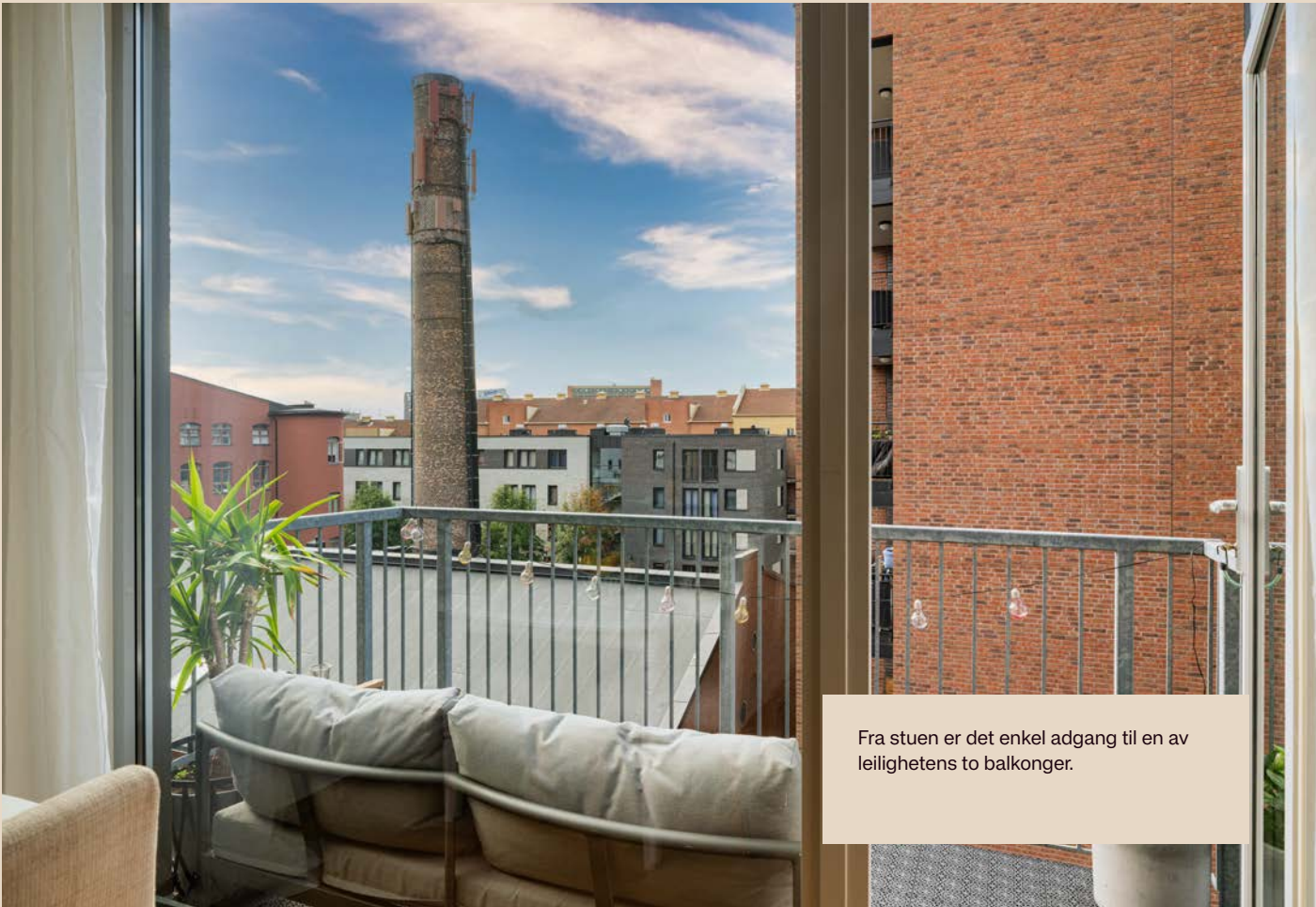
Rommet fylles med naturlig lys takket være de generøse vindusflatene.



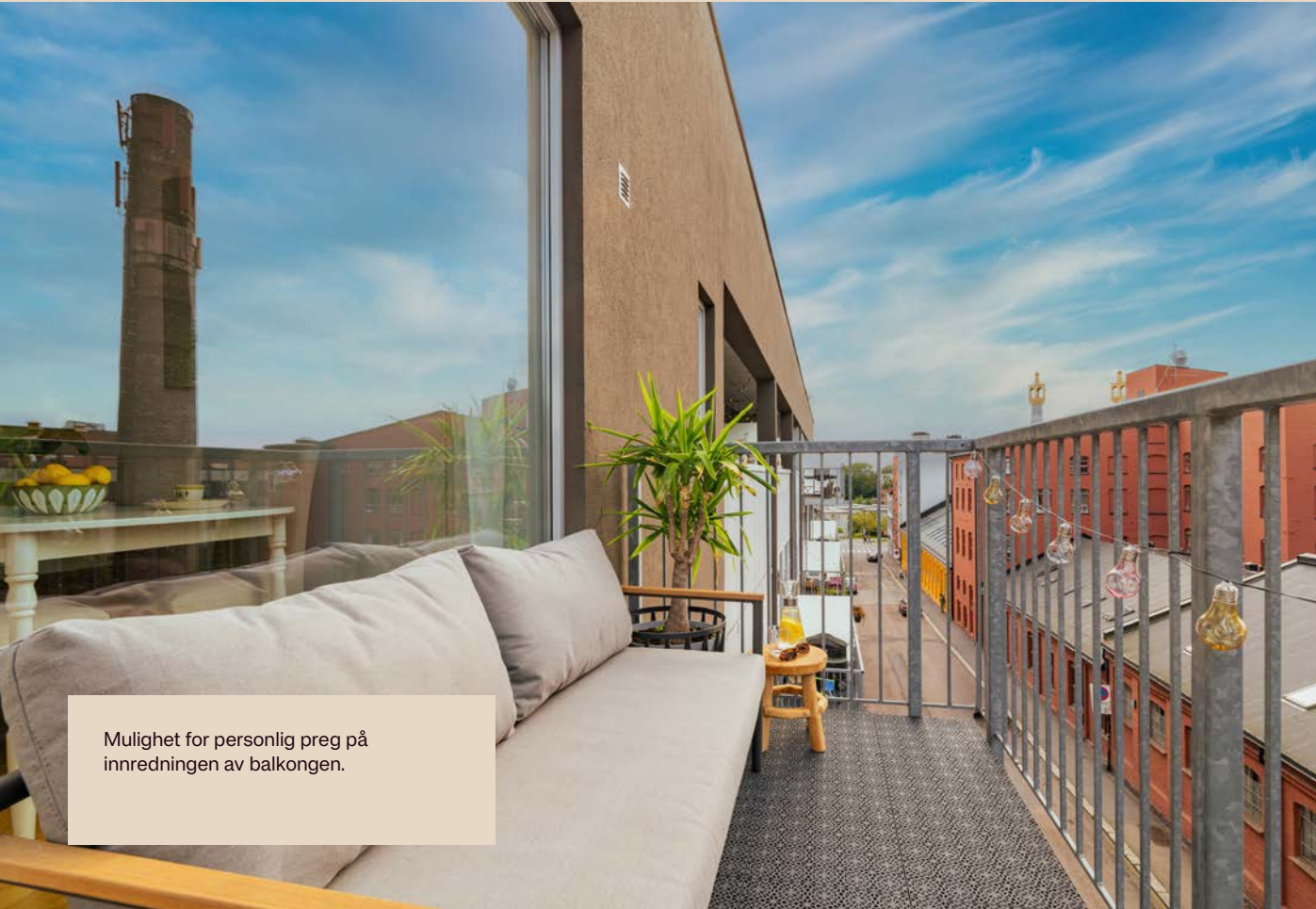
Her kan du enkelt plassere både sofagruppe og spisebord.



Dette er et stort rom med mulighet for personlig tilpasning og innredning.



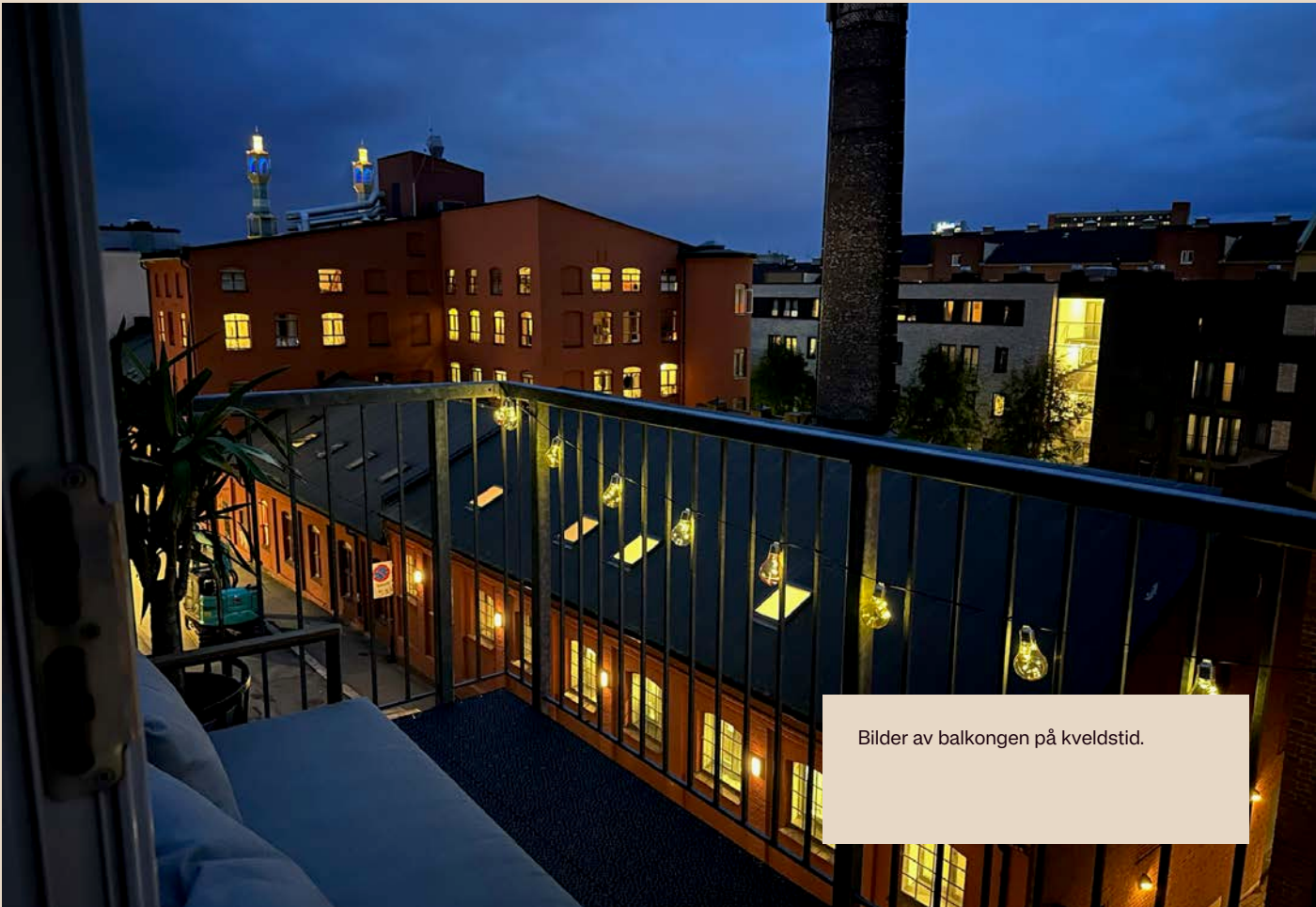
Fra stuen er det enkel adgang til en av leilighetens to balkonger.



Mulighet for personlig preg på innredningen av balkongen.



Leiligheten har en ettertraktet og sentral beliggenhet.



Bilder av balkongen på kveldstid.



Hovedsoverommet er stort og gir plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.



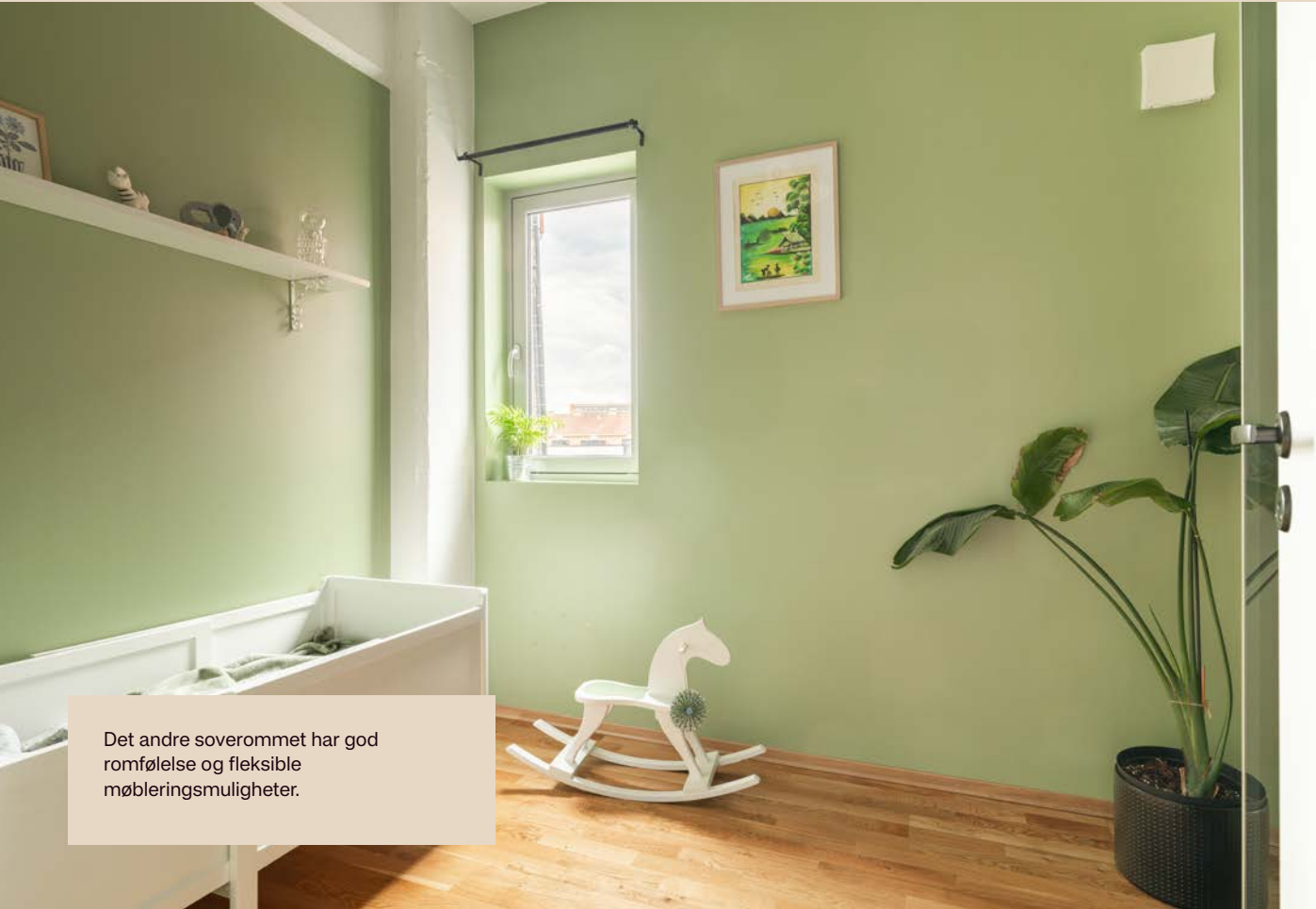
Hovedsoverommet åpner opp mot en stor balkong hvor du kan møblere med sitteplasser.



Hovedsoverommet åpner opp mot en stor balkong hvor du kan møblere med sitteplasser.



Hovedsoverommet åpner opp mot en stor balkong hvor du kan møblere med sitteplasser.



Det andre soverommet har god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.



Baderom med lekkert flisdesign og moderne preg.



Dette rommet kan enkelt innredes som barnerom, kontor eller gjesterom.



Praktisk opplegg for vaskemaskin er tilgjengelig.



Her er det knagger og garderobeskap
hvor du enkelt kan henge fra deg jakker
og annet yttertøy.



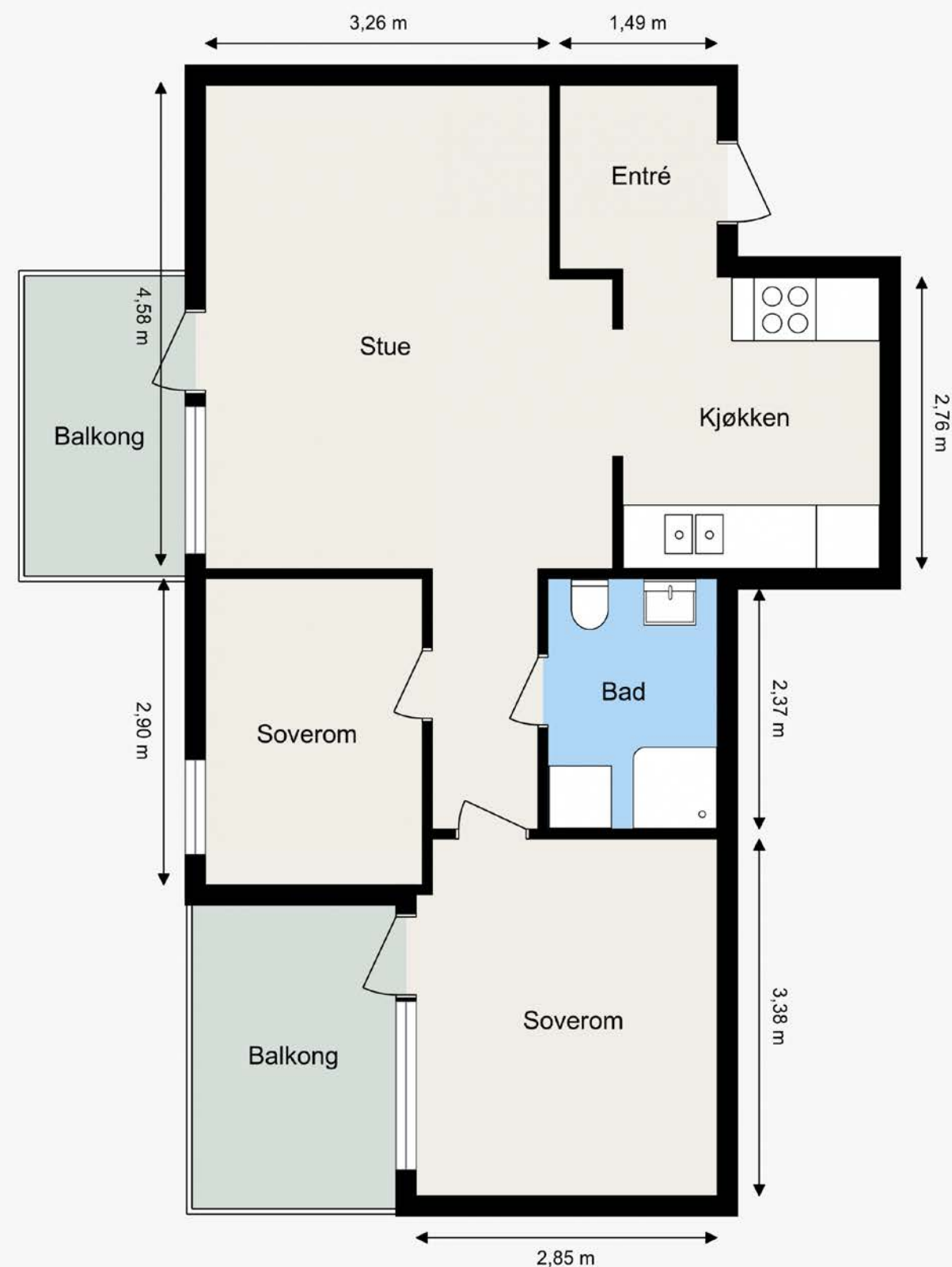
Velkommen på visning!



Uteområdet har sittegrupper og pergola som egner seg godt for sosiale stunder.



Plantegning



4. Etasje
Sverres gate 9



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

SVERRES GATE 9

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 600 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 600 000,00 (Prisantydning)

52 000,00 (Andel av fellesgjeld)

5 652 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 653 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 661 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 661 990

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 910,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Brannvarsling system: 118,-

Felleskostnader: 3 270,-

Strøm(fellesanlegg): 301,-

Bredbånd: 220,-

Dekker også blant annet kommunale avgifter, felles byggforsikring og drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 52 000 pr. 08.08.2025

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd (Obos OpenNet) inkl. i felleskostnader mot en kostnad på kr 220,- pr mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 010 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 207 315(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 829 258(2023)

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

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et populært og sentralt boligområde på Tøyen. Her bor du i umiddelbar nærhet til noen av byens vakreste grøntområder, med Tøyenparken og Hasleparken rett i nærheten perfekte steder for turer, solfylte dager, piknik eller en joggerunde før jobb. Tøyenparken byr også på fasiliteter som nye Tøyenbadet som er Oslos største badeanlegg, Miniøya og Øyafestivalen, mens Botanisk hage inviterer til sesongbaserte arrangementer som staudebytte og urtekurs.

Tøyen Torg har de siste årene gjennomgått en betydelig forvandling og fremstår i dag som en pulserende møteplass med et variert utvalg av restauranter, kafeer, barer og butikker. Her finner du blant annet Skatten et nytt og populært konseptlokale samt Postkontoret, kjent for sin urbane scene og italiensk pizza fra Cin Cin. Like i nærheten finner du også noen av byens mest spennende spisesteder, som Brutus, Gurken, Golden Chimp og Human Mote.

Området har opplevd stor utvikling og vekst de siste

årene, men er samtidig et etablert og barnevennlig nabolag med mange familier både i nærområdet og i borettslaget. Her finner du skøytebane, akebakke og skiløype i parken vinterstid, og gangavstand til barnehager, skoler, butikker og aktiviteter gir en effektiv og enkel hverdag med minimal logistikk.

Du har også kort gangavstand til både Grünerløkka og Grønland to av byens mest levende bydeler med rike tilbud innen kultur, uteliv og serveringssteder. Grønland byr i tillegg på et spennende og mangfoldig dagligvareutvalg med grønnsakshandlere, nisjebutikker og Vinmonopol i Grønlands Basar. Du finner også nærbutikker som Rema 1000 (Hovin), KIWI, Coop Prix og MENY Grønland sistnevnte kjent for sitt gode økologiske sortiment.

Like ved finner du idylliske Kampen et sjarmerende nabolag med småhus, grønne parker og hyggelige spisesteder som Kampen Bistro, som serverer husmannskost med ny meny hver dag og stor uteservering i sesong.

Transportmulighetene er fremragende. Fra Tøyen T-banestasjon går alle fem linjer, som gir deg enkel tilgang til hele byen. Du kommer deg raskt til sentrum, og har direkteforbindelser til både Sognsvann og Frognerseteren for rekreasjon, eller Lillomarka med buss vinterstid for skiglede og friluftsliv.

Parkering

I bakgården til borettslaget ligger et parkeringshus med 35 plasser. Det er mulig å leie plass i dette parkeringshuset, gitt at det er plasser ledig. Pris for leie er ca. 2 500,- pr mnd,-.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner,

St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4359 m²

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen som gjelder bruksendring fra næringsbygg til boliger, datert

19.03.2014. Det foreligger ferdigattest for oppføring av verksted og kontorbygning datert 1989. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med siste godkjente tegninger, datert 2016, som gjelder bruksendring av tilleggsareal (bod) til hoveddel (kjøkken). Det foreligger ferdigattest datert 21.03.2017 for endringen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.03.2014.

Innhold

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, Kjøkken, To soverom, Stue, Bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkonger: 4,6 kvm og 4,4 kvm.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som

avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Standard

Velkommen til Sverres gate 5–9 – et unikt boligprosjekt med sjel og historie! Den tidligere fabrikkbygningen, opprinnelig kjent som Kampen Mekaniske Verksted, ble totalrenovert og påbygget i 2006–2008. Resultatet er moderne leiligheter med sjeldent gjennomførte planløsninger, god romfølelse og hele 2,87 meter takhøyde.

Her er industriell arv kombinert med moderne komfort – de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og forsterker den luftige atmosfæren, mens to solrike balkonger på til sammen 9 kvm gir ekstra rom for både avslapning og sosiale stunder.

Leilighetene skiller seg ut med sitt særegne uttrykk – et sted der stil, funksjon og historie møtes.

LYS OG LUFTIG STUE

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og veggene er malt i delikate, lyse fargetoner – et nøytralt utgangspunkt som gjør det enkelt å skape sin egen stil.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 4,4 m², oppført i stål- og betongkonstruksjon. Balkongen har tremmefliser i plast mot dekke og rekkverk i stål/aluminium med målt høyde på ca. 110 cm. Uteplassen gir en hyggelig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, perfekt til utemøbler, beplantning og avslappende stunder.

ÅPEN KJØKKENLØSNING

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Innredningen har malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er belysning under overskap, opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys, samt brannslange installert under oppvaskkummen.

SOVEROM

Leiligheten har to romslige soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Fra det ene soverommet er det utgang til en egen balkong på ca. 4,6 m², også oppført i stål- og betongkonstruksjon. Balkongen har impregnert tregulv mot dekke, rekkverk i stål/aluminium (ca. 110 cm høyde) og skjermvegg mot nabo – en skjermet uteplass med gode bruksområder.

BADEROM

Baderommet er fra 2008 og fremstår delikat og funksjonelt. Rommet er flislagt på gulv og vegger, og har gulvvarme samt downlights i himlingen. Badet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, speil med belysning, gulvmontert toalett, samt dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj,

sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med tilluft gjennom spalter under dør.

GULV, VEGGER OG HIMLINGER

Gulv: Flislagt gulv på bad, ellers 3-stavs parkett.

Vegger: Fliser på bad, ellers glatte, malte veggflater. På kjøkken er det en kontrastvegg.

Himlinger: Glatte, malte flater (plater og betonghimling).

Downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,79 m.

ØVRIG

Leiligheten ligger i 4. etasje i bydel Gamle Oslo, og har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft gjennom veggventiler. Den disponerer bod i kjeller.

Intervju med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?

- Solfylte og avslappende sommerdager på balkongen, ligge i sengen å se på fargene på himmelen etter solnedgang, de blomstrende kirsebærtrærne og sangen fra svarttrosten i naboparken på våren, samt nærheten til alt.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?

- Cafèbesøk på de koselige små caféene rett opp veien på Kampen, tur med hunden til Klosterenga- og Tøyenparken og kort vei til beste pizzaen på Postkontoret.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?

- Bare hyggelige naboer. Stort sett unge og småbarns-familier.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc
-. Alt er i nærheten

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Noen fliser har bom/sprekker i dusjonen.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad - Innsetting av nye dusjdører av faglært, samt fuget hull etter eldre dusjvegg (2025). Ny fug rundt alle kanter bad (egeninnsats). - Arbeid utført av Surya AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært - Nytt balkongdekke og beslag på alle balkonger i borettslaget (2021) - Cenco AS

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Kjøkken flyttet i 2013/14. Godkjent med ferdigattest av Plan- og bygningsetaten.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ferdigattest datert 21.03.2017.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? - Mulig medføre noe endring av omgivelser, men umulig å si. Foreligger forslag om omsorgsboliger i Håkonsgate 14- 16.

Er det foretatt radonmåling? - Måling foretatt i leiligheter i 1. og 2. etg. Ikke forhøyede verdier.

Radonmåling - 2024 - 63 Bq/m3

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? - Usikker på om det foreligger ferdigattest for hele borettslaget etter bygningen stod ferdig i 2008.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Skaderapport fant klar indikasjon på ekspansjonsknirk fra rørkasse vegg kjøkken, utført av Reco Skadeteknikk AS i 2015. Kan være et irritasjonsmoment på vinteren. Jeg har ikke gjort noe med det, da det ikke har plaget meg.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? - Mulig funn av skjeggkre i felleareal kjeller i 2018, behandlet, ingen funn senere.

Moderniseringer og påkostninger: 2008: Våtrom fra bygget var nytt. Vet ikke hvor jeg kan finne dokumentasjon om dette. Ikke gjort noe annet enn å bytte dusjdører i 2025. Arbeid utført av Surya AS, 24.07.2015. 2020: Dør i utvendig gang/fellesarealer lukket med gipsplate. Utført av Bygg Tom Navarro (se vedlegg). Døren ledet inn til kjøkkenet. Godkjent av styret. 2025: Malt alle overflater (tak og vegger). Utført av selger. 2025: Malt fronter kjøkken. Ny ventilator med kullfilter. Elanlegg måtte justeres/ryddes opp i, samt montere veggboks, kobling og ny stikkontakt. + sluttkontroll. Utført av Smart Elektro 21. 05.2025 (se vedlegg). 2025: Forkorting av ventilasjonskanal med ny avtrekksventil. Utført av Surya AS, 24.07.2015

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokk over 6 etasjer. Bygning oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendig fasade med fasadeplater og pusset og malt mur. Støpte kjellergulv. Flatt tak, antatt tekket med papp/folie. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningsdeler vurdert med TG2: 4. ETASJE > BAD Overflater vegger og himling Vegger: Flissatte vegger. Himling: Glatt, malt himlingsflate. Belysning via downlights.

----- Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen (tettet med fug). Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD Overflater Gulv Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm. Dette tilfredsstiller dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles

høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Løs/sprukket flis i dujssonnen.

Stedvis ujevn høydeforskjell på fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på

underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett

sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn

halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg)

moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i

gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv

og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også

påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med

dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning

enn i dag kan fremprovosere avvik og på

den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende

dokumentasjon på badets oppbygging samt evt.

arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og

standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte

arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige

overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører

TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg

og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for

eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert

rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/

skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og

skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret

tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter

som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i

borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på kjøkken

(bak plate).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke

inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi

en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger

skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er

innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og

røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et

hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskapet skal være utstyrt med overløp med

avrenning til rom med sluk (bad). Ved kontroll av

fordelerskapet ble det registrert et avrenningsrør, men

det lot seg ikke verifisere hvor røret er ført. Under

befaringen ble det gjennomført en funksjonstest ved å

helle vann i røret for å kontrollere om avrenningen gikk til

baderomssluket. Det ble ikke observert tegn til vann på

badet.

Det mangler kursfortegnelse/merking i vannskapet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å

avklare hvor avrenningsrøret faktisk er ført, og om det

har nødvendig funksjon.

Dersom røret kun ligger skjult i veggkonstruksjonen, vil

eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet kunne bli

stående i vegg. Dette kan føre til skjulte fuktskader

med påfølgende risiko for omfattende bygningsmessige

skader og behov for kostbare utbedringer.

Til info:

Forholdet vurderes i utgangspunktet som et TG3-avvik,

men er satt til TG2 da det er registrert et avrenningsrør i

skapet. Tilstandsundersøkelsen er gjennomført som en

nivå 1-undersøkelse uten destruktive inngrep i

konstruksjonen. Det kan derfor ikke verifiseres hvorvidt

avrenningsløsningen pr. dags dato er ført til rom med

sluk eller om den ender skjult i veggkonstruksjonen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Sverres gate 9, 0652 OSLO

Gnr. 231, bnr. 442, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 48 i Kampenmek 2 Borettslag

med orgnr. 892786062

Selger

Marthe Lovise Skogheim

Borettslag

Kampenmek 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 892786062

Andelsnummer: 48

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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 Henrieta May Hawkins. Marte Vedde kom inn som nyt styremedlem i august 2024.

Styrets arbeid:

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

Dete 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.

- Bytet ytterdører eter reklamasjon fra fasadearbeid.

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

- Kommunikasjon og oppfølging av vaktmester

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

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

beplantning i bakgården

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

- Reduksjon av restavfallsdunker og økning av

pappdunker.

- Oppfølging av manglende innbetaling av

felleskostnader fra Fiba AS.

- Følge opp og involvere oss i byggesak i Håkonsgate

- Følge opp service og arbeid på heis

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Borettslagets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Asa

Polisenummer fellesforsikring: 85872067

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 1 358 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

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

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

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.

Panelovner ble demontert før visning, men festene er fortsatt montert på veggene i stuen og soverommet.

Panelovner kan medfølge salget dersom ønskelig.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 8 000 kWh for to personer. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/231/442:

31.01.1882 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av

matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL ÅKEBERGVN 36

27.08.1891 - Dokumentnr: 900148 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:231 Bnr:446

05.11.1891 - Dokumentnr: 900179 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:231 Bnr:228

30.04.1986 - Dokumentnr: 26719 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

gnr 231 bnr 443 og 444

15.08.2008 - Dokumentnr: 661632 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 752/5223

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4369/5223

Snr: 3

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 102/5223

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Borettslaget har tidligere utført radonmåling.

Radonmåling ble utført den 1. januar 2024, og resultatet viste 63 becquerel per kubikkmeter. Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 33 312,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 107 882,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
vetle.rodje@emera.no
Tlf: 455 10 256

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SVERRES GATE 9

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250092

Selger 1 navn

Marthe Lovise Skogheim

Gateadresse

Sverres gate 9

Poststed

OSLO

Postnr

0652

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen fliser har bom/sprekker i dusjonen.

Initialer selger: MLS

1

Document reference: 02250092

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Innsetting av nye dusjdører av faglært, samt fuget hull etter eldre dusjvegg (2025). Ny fug rundt alle kanter bad (egeninnsats).

Arbeid utført av

Surya AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takstrapport.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt balkongdekke og beslag på alle balkonger i borettslaget (2021)

Arbeid utført av

Cenco AS

Initialer selger: MLS

2

Document reference: 02250092

44

45

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken flyttet i 2013/14. Godkjent med ferdigattest av Plan- og bygningsetaten.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest datert 21.03.2017.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mulig medføre noe endring av omgivelser, men umulig å si. Foreligger forslag om omsorgsboliger i Håkonsgate 14-16.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Måling foretatt i leiligheter i 1. og 2. etg. Ikke forhøyede verdier.

21.1

Radonmåling

År

2024

Verdi

63 Bq/m3

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på om det foreligger ferdigattest for hele borettslaget etter bygningen stod ferdig i 2008.

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport fant klar indikasjon på ekspansjonsknirk fra rørkasse vegg kjøkken, utført av Reco Skadeteknikk AS i 2015. Kan være et irritasjonsmoment på vinteren. Jeg har ikke gjort noe med det, da det ikke har plaget meg.

Filer

Skaderapport Reco 16.01.15.pdf

Uttalelse styret vedr. ekspansjonsknirk 25.02.15.pdf

boligrørleggeren 28.08.25.pdf

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: MLS

3

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mulig funn av skjevgkre i felleareal kjeller i 2018, behandlet, ingen funn senere.

Initialer selger: MLS

4

Document reference: 02250092

Document reference: 02250092

46

47

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250092

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Lovise Skogheim	ff8c2a42f01d399d1cb64f242cf31fcbc7ba2182	04.09.2025 09:58:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250092

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Sverres gate 9 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	1 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min	1.1 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min	1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min	1.3 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 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 73/100



Naboskapet

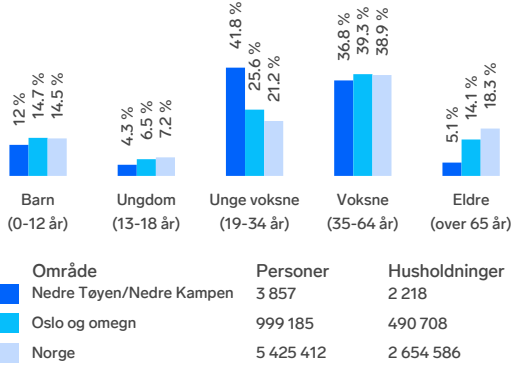
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min	0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 ... 42 barn	4 min	0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



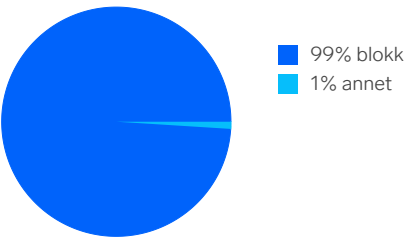
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	1 min	0.1 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min	
Fresh Fitness Grønland	8 min	

Boligmasse



«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!»

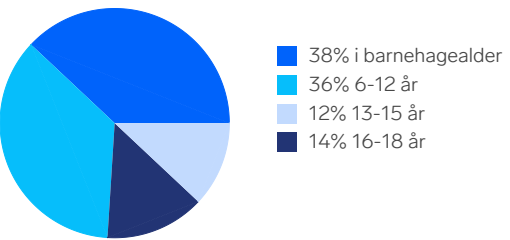
Sitat fra en lokalkjent



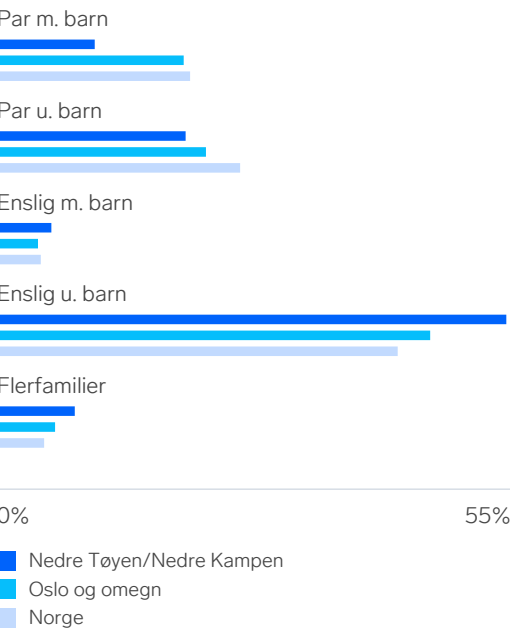
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

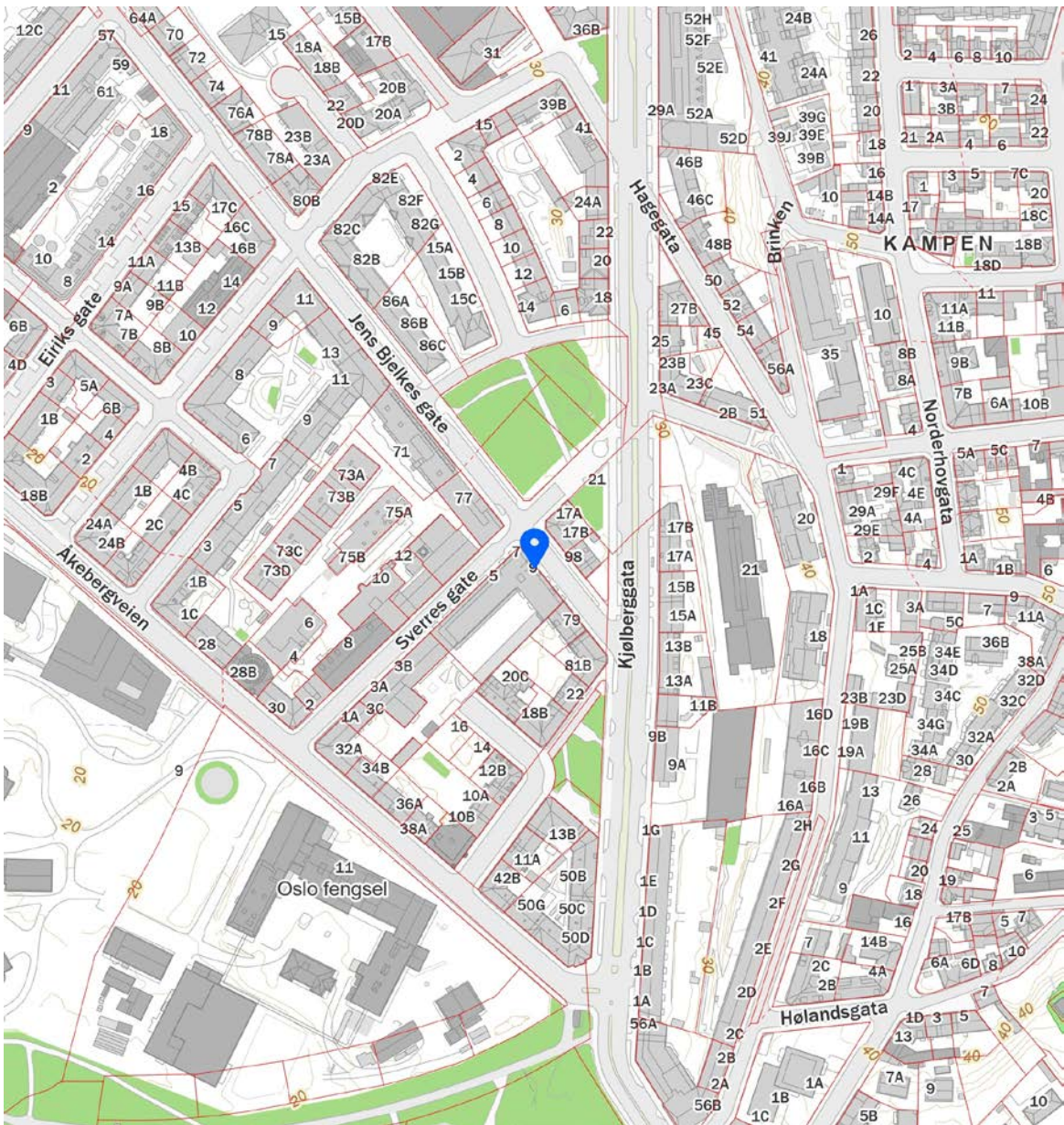
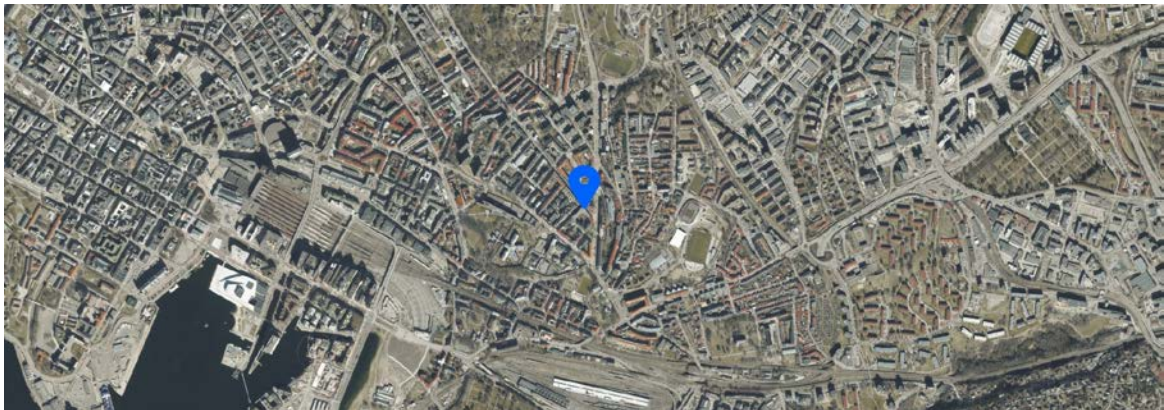


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Sverres gate 9, 0652 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 442
Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 Rapportdato: 04.09.2025 Oppdragsnr.: 22030-25189 Referansenummer: NV4429
Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986. Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse. Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater. Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring. Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging. Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Sverres gate 9, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 442
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4.etasje med balkonger.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft gjennom veggventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 4,4 m².
Tremmefliser i plast mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 4,6 m².
Skjermvegg mot nabo.
Impregneret tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Flislagt badetrom fra 2008.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.
Brannslange er installert under oppvaskkummen.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

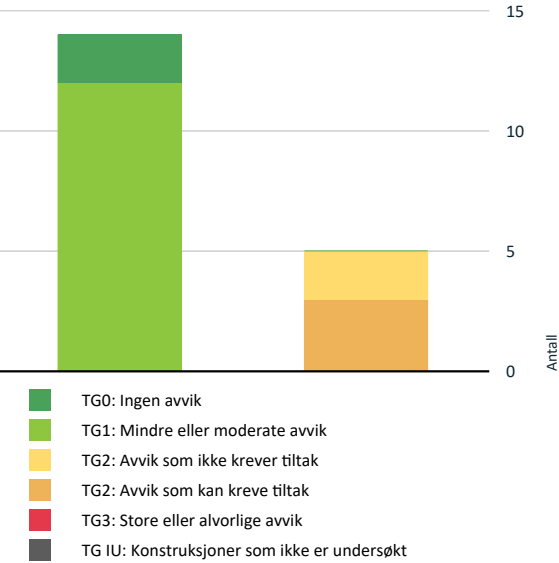
3-roms leilighet i 4.etasje med balkonger:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

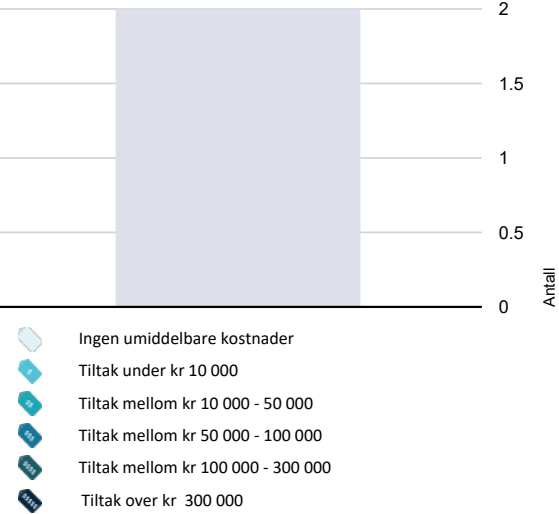
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkonger:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONGER:



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Eier opplyser:
"Alle utvendige vinduskarmene er malt i hele blokken i 2024. Gjennomført av Alfamalmestefirm i 2024. Bestilt av styret."

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdører med trerammer og isolerglass.

Det påpekes mindre riper i glass (kun estetisk).
Ellers normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 4,4 m².

Tremmefliser i plast mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 4,6 m².

Skjermvegg mot nabo.
Impregnert tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk over 6 etasjer.
Bygning oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade med fasadeplater og pusset og malt mur.
Støpte kjellergulv.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2008 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og kontrastvegg på kjøkken.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,79 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l. Det er registrert en del slitasje på gulv, men bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og avviket er kun av estetisk art.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruerhull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdag.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsdagspunkt.

Tilstandsrapport

Stedvis noe skjevheter gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Info fra eier:
Det gjøres oppmerksom på at det kan oppleves dryppelyder fra sjakt på kjøkkenet. Styret har engasjert fagmann som har undersøkt forholdet. Det ble ikke funnet tegn til fukt eller lekkasje. Fagmann vurderer at lyden skyldes normale bevegelser/ekspansjon i rørføringer, og dette anses ikke som skade, men mer som et ulempe/irritasjonsmoment.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Belysning via downlights.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen (tettet med fug).

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Løs/sprukket flis i dujssonen.

Stedvis ujevn høydeforskjell på fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Det ble registrert noe svelleskader i bunn av innredning.

Tilstandsrapport

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

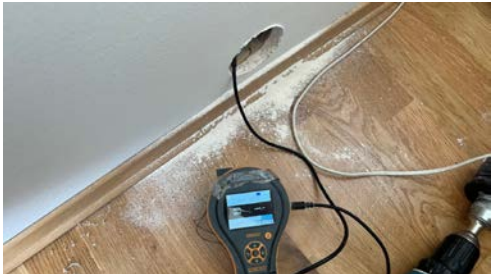
4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.
Brannslange er installert under oppvaskkummen.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Tilstandsrapport

Eier opplyser:
"varmluftsovn-funksjonen på stekeovnen fungerer ikke, begynner å bli gammel og bråker litt."

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal, forventet bruksslitasje på skråg.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på kjøkken (bak plate).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskapet skal være utstyrt med overløp med avrenning til rom med sluk (bad). Ved kontroll av fordelerskapet ble det registrert et avrenningsrør, men det lot seg ikke verifisere hvor røret er ført. Under befaringen ble det gjennomført en funksjonstest ved å helle vann i røret for å kontrollere om avrenningen gikk til baderomssluket. Det ble ikke observert tegn til vann på badet.

Det mangler kursfortegnelse/merking i vannskapet

Konsekvens/tiltak

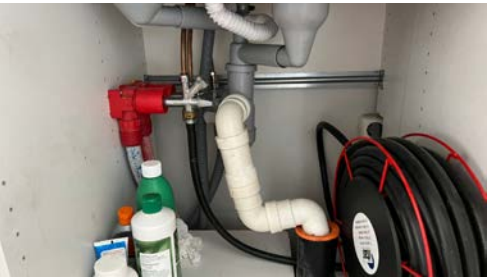
- Tiltak:

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare hvor avrenningsrøret faktisk er ført, og om det har nødvendig funksjon.

Dersom røret kun ligger skjult i veggkonstruksjonen, vil eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet kunne bli stående i veggen. Dette kan føre til skjulte fuktskader med påfølgende risiko for omfattende bygningsmessige skader og behov for kostbare utbedringer.

Til info:

Forholdet vurderes i utgangspunktet som et TG3-avvik, men er satt til TG2 da det er registrert et avrenningsrør i skapet. Tilstandsundersøkelsen er gjennomført som en nivå 1-undersøkelse uten destruktive inngrep i konstruksjonen. Det kan derfor ikke verifiseres hvorvidt avrenningsløsningen pr. dags dato er ført til rom med sluk eller om den ender skjult i veggkonstruksjonen.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft gjennom veggventiler.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Grunnet alder anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

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

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

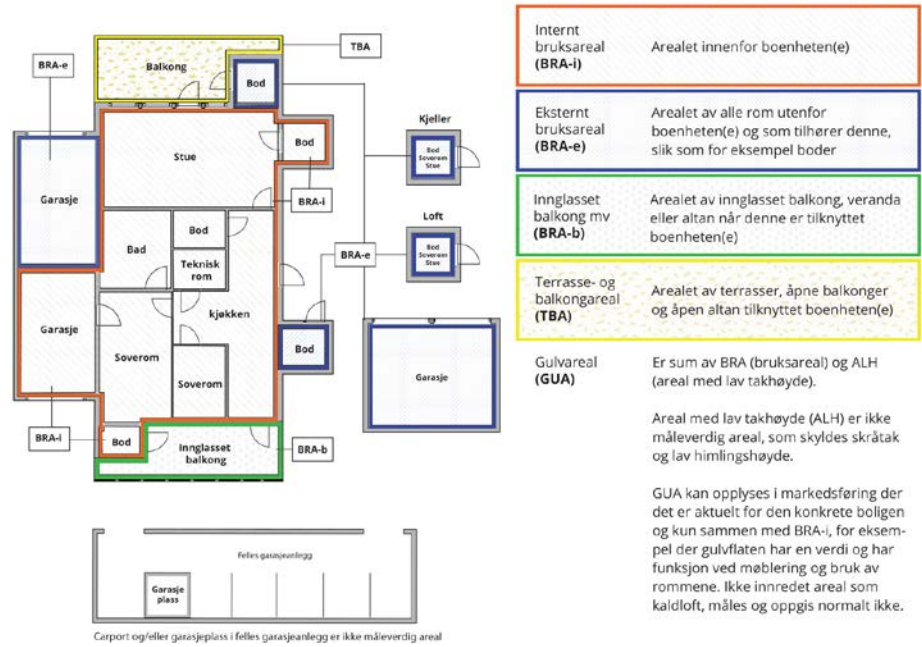
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4.etasje med balkonger:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	51			51	9
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	51	5			9
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Kjøkken, To soverom, Stue, Bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkogen er målt til ca 4,4 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkogen er målt til ca 4,6 m².

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,2 m².

Boden er merket med nr 48.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Eier har oversendt følgende liste:

2008: Våtrom fra bygget var nytt. Vet ikke hvor jeg kan finne dokumentasjon om dette. Ikke gjort noe annet enn å bytte dusjdører i 2025. Arbeid utført av Surya AS, 24.07.2015.

2020: Dør i utvendig gang/fellesarealer lukket med gipsplate. Utført av Bygg Tom Navarro (se vedlegg). Døren ledet inn til kjøkkenet. Godkjent av styret.

2025: Malt alle overflater (tak og vegger). Utført av selger.

2025: Malt fronter kjøkken. Ny ventilator med kullfilter. Elanlegg måtte justeres/ryddes opp i, samt montere veggboкс, kobling og ny stikkontakt. + sluttkontroll. Utført av Smart Elektro 21. 05.2025 (se vedlegg).

2025: Forkorting av ventilasjonskanal med ny avtrekksventil. Utført av Surya AS, 24.07.2015.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4.etasje med balkonger:	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Marthe Lovise Skogheim	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	442		0	2076.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Sverres gate 9

Hjemmelshaver

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0407

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAMPENMEK 2 BORETTSLAG	892786062			Skogheim Marthe Lovise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et populært og sentralt boligområde på Tøyen. Her bor du i umiddelbar nærhet til noen av byens vakreste grøntområder, med Tøyenparken og Hasleparken rett i nærheten perfekte steder for turer, solfylte dager, piknik eller en joggerunde før jobb. Tøyenparken byr også på fasiliteter som nye Tøyenbadet som er Oslos største badeanlegg, Miniøya og Øyafestivalen, mens Botanisk hage inviterer til sesongbaserte arrangementer som staudebytte og urtekurs.

Tøyen Torg har de siste årene gjennomgått en betydelig forvandling og fremstår i dag som en pulserende møteplass med et variert utvalg av restauranter, kafeer, barer og butikker. Her finner du blant annet Skatten et nytt og populært konseptlokale samt Postkontoret, kjent for sin urbane scene og italiensk pizza fra Cin Cin. Like i nærheten finner du også noen av byens mest spennende spisesteder, som Brutus, Gurken, Golden Chimp og Human Mote.

Området har opplevd stor utvikling og vekst de siste årene, men er samtidig et etablert og barnevennlig nabolag med mange familier både i nærområdet og i borettslaget. Her finner du skøytebane, akebakke og skiløype i parken vinterstid, og gangavstand til barnehager, skoler, butikker og aktiviteter gir en effektiv og enkel hverdag med minimal logistikk.

Du har også kort gangavstand til både Grünerløkka og Grønland to av byens mest levende bydeler med rike tilbud innen kultur, uteliv og serveringssteder. Grønland byr i tillegg på et spennende og mangfoldig dagligvareutvalg med grønnsakshandlere, nisjebutikker og Vinmonopol i Grønlands Basar. Du finner også nærbutikker som Rema 1000 (Hovin), KIWI, Coop Prix og MENY Grønland sistnevnte kjent for sitt gode økologiske sortiment.

Like ved finner du idylliske Kampen et sjarmerende nabolag med småhus, grønne parker og hyggelige spisesteder som Kampen Bistro, som serverer husmannskost med ny meny hver dag og stor uteservering i sesong.

Transportmulighetene er fremragende. Fra Tøyen T-banestasjon går alle fem linjer, som gir deg enkel tilgang til hele byen. Du kommer deg raskt til sentrum, og har direkteforbindelser til både Sognsvann og Frognerseteren for rekreasjon, eller Lillomarka med buss vinterstid for skiglede og friluftsliv.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer.
Bygning oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade med fasadeplater og pusset og malt mur.
Støpte kjellergulv.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NV4429>

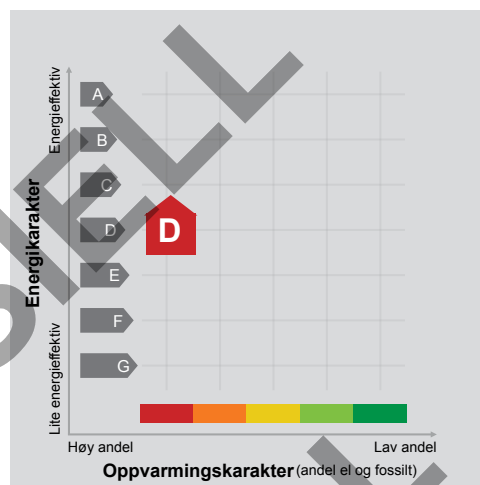
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sverres gate 9
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	442
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	81043531
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	—
Dato	—



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tiltak utendørs

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende loyverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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.

På www.enova.no er energimerking 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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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 henges 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 forsopling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppel så godt det lar seg gjøre før det kastes. Glass og hermetikk, samt aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges 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 rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved skader oppstått i leiligheten som kan lastes andelseieren, skal andelseieren selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av borettslagets felles forsikring.

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

§ 11. Felles signalanlegg

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

§ 12. Energisparing

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

§ 13. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 14. Brudd på husordensreglene

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

§ 15. Erstatningsansvar

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5736
KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Energikartlegging
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges blant de fremmøtte

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5736 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Energikartlegging

Forslag fremmet av:
Lars Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forutsetninger:

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

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

Resultat:

- Rapport fra energikartlegging med forslag til mulig energireduserende tiltak.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

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

- Vamedlem 1

Styrets årsrapport

Innledning:

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

Styrets arbeid:

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

Dette har vi gjort:

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2 024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 035 715	1 419 756
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 110 764	2 506 921
Fradrag for avdrag på langs. lån	16-1 164 623	-1 301 757
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15-600 000	-1 620 337
Innsk. øremerk. bankkto	-26 457	-9 575
Uttak øremerk. bankkto	381 033	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	93 284	40 707
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-205 999	-384 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	829 715	1 035 715

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	19	6 642	31 230
Oslo, 27.02.2025 Styret i Kampenmek 2 Borettslag			
Dina Bråthen	Henrietta May Hawkins	Marte Vedde	
August Falch Sørheim			

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 522 056
-------------------------------	-----------

NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Viderefakturert seksjonseier i s.5948	57 188
Oslo kommune bomiljøtilskudd	500 000
Tilskudd	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	572 188

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

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

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

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

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-649 659
Drift/vedlikehold VVS	-9 943
Drift/vedlikehold elektro	-18 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 128
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 833
Kostnader dugnader	-10 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 033 018

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

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-4 201
Vann- og avløpsavgift	-512 280
Renovasjonsavgift	-323 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-840 164

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 407
Annet driftsmateriale	-5 887
Lyspærer og sikringer	-1 707
Renhold ved firmaer	-131 764
Andre fremmede tjenester	-27 135
Andre kontorkostnader	-6 424
Telefon u/mva	-2 235
Bank- og kortgebyr	-3 174
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 732

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	38 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
Andre renteinntekter	17 995
SUM FINANSINNTEKTER	56 637

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 138 723
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-3 138 794

NOTE: 13	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 2008	147 411 000
SUM BYGNINGER	147 411 000
Tomten ble kjøpt i 2008.	
Gnr.231/bnr.442	
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 14	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto	10 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 177

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 041 360
Egenkapital fra IN tidligere	57 103 848
Egenkapital fra IN 2024	600 000
Reduksjon EK fra IN	-8 921 365

SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 823 843
------------------------------	-------------------

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

NOTE: 16

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2008	-117 838 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 284 153
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 012 983
Nedbetalt tidligere, IN	57 103 848
Nedbetalt i år, IN	600 000
	-50 837 216

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2022	-4 929 069
Nedbetalt tidligere	319 057
Nedbetalt i år	151 640
	-4 458 372

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-55 295 588
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-45 572 800
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-45 572 800
----------------------------	--------------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	147 411 000
-----------	-------------

Tomt	16 000 000
------	------------

TOTALT	163 411 000
---------------	--------------------

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 83,65 % av Sverresgt 5 Sameie.

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

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

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



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KAMPENMEK 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir 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 uavhengighetsstandarter) 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)



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



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 tillistjenesteleverandør.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

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

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

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.

**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 sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, kan det medføre sanksjoner i henhold til vedtekter og husordensregler.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar, erstatning og forsikring

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 2 varamedlemmer til styremedlemmene.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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

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

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skogheim
Sverres gate 5
0652 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201611426-14 Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen Dato: 21.03.2017
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SVERRES GATE 5 Eiendom: 231/442/0/0
Tiltakshaver: Marthe Skogheim Adresse: Sverres gate 5, 0652 OSLO
Søker: Marthe Skogheim Adresse: Sverres gate 5, 0652 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Sverres gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet 48, mottatt 19.03.2017

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611426			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Tegningsvedlegg til redegjørelse for skap og boder			10/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

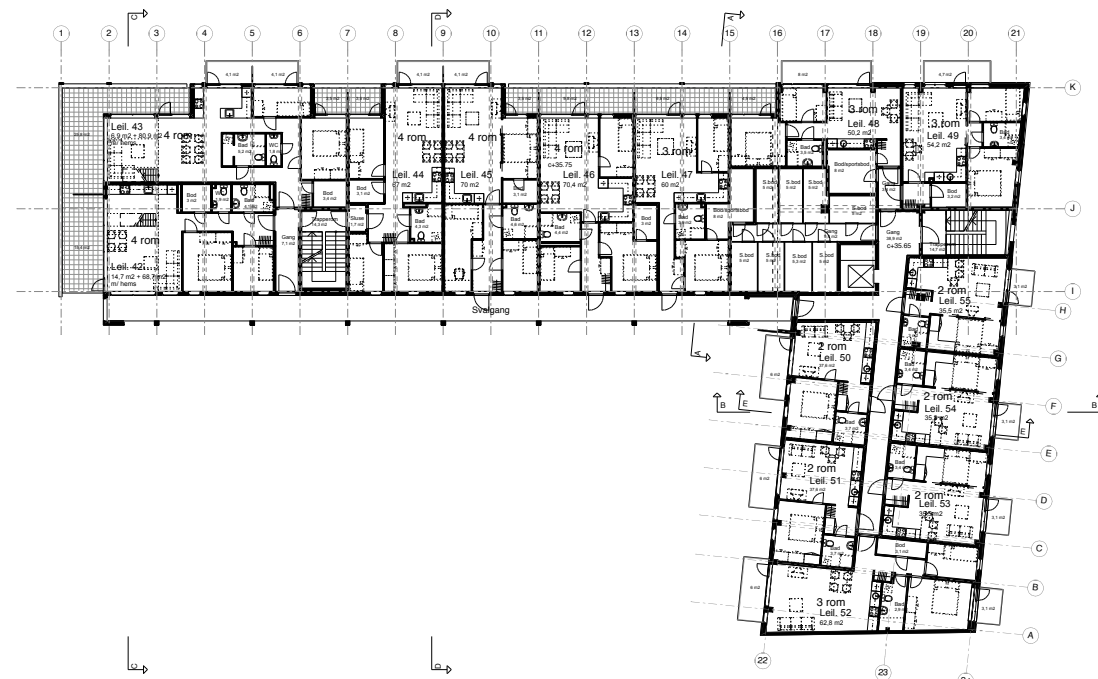
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2017 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder



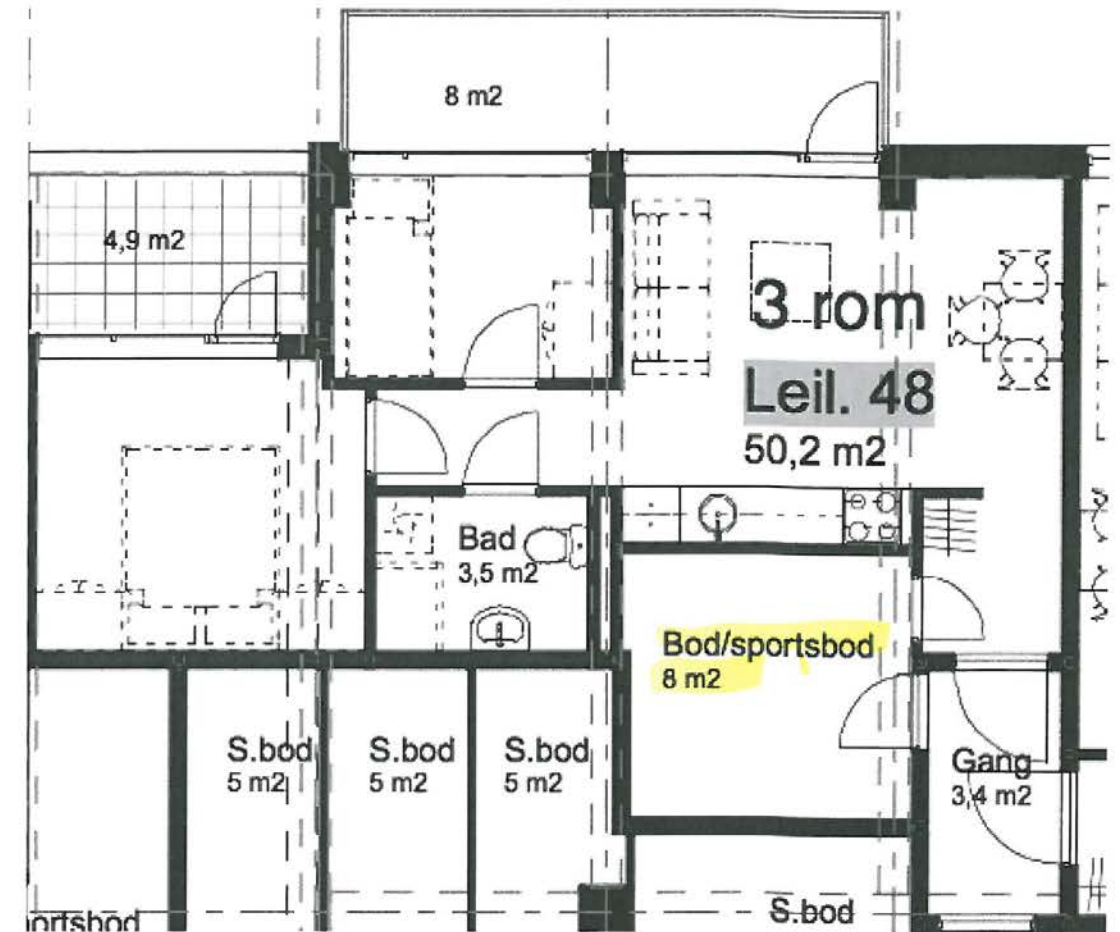
www.oslo.kommune.no/pbe Postadresse: Besøksadresse: Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no Boks 364 Sentrum Vahls gate 1 Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
0102 Oslo 0187 Oslo Bankgiro: 1315.01.01357
www.byplanoslo.no Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

4 etasje, 14 leiligheter. BRA leil. 765,7 m²
5 stk. 4-roms
4 stk. 3-roms
5 stk. 2-roms



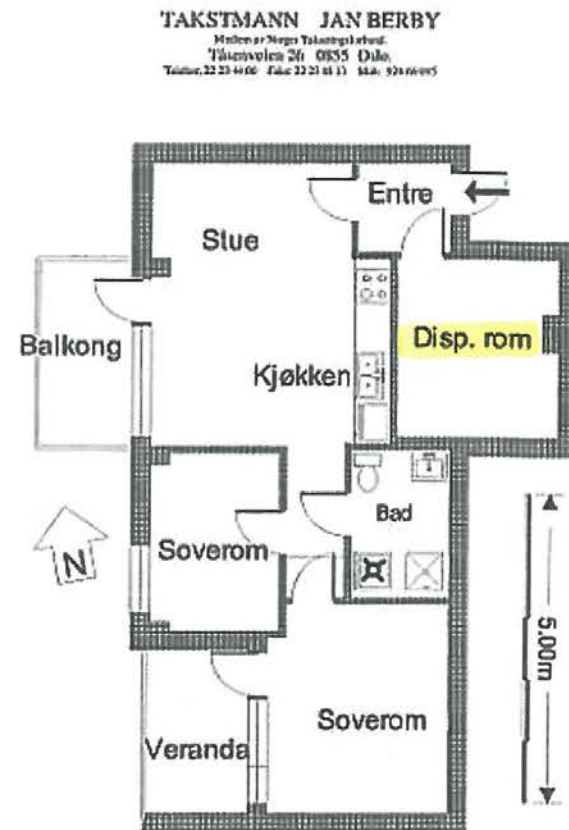
B	15/05-06	YR	Leil. 53 til 58 er endret.	MÅL	1:200	BRN	BS	TEKST NR	1	200	ADRESSE	Sverres gate 5
A	01/03-06	YR	Oppgjør, kote påført.	DATO	21/11-05	TEKST NR	A 52-209	TEGNING	PLAN 4. etasje			
Rammesøknad												
FIBA Eiendom AS Innkjøptogaten 12												
PULS arkitektur as - borgerv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01												

V2



UTSKUTT:
RVM. TEEN
(fra P+13) CA 2006

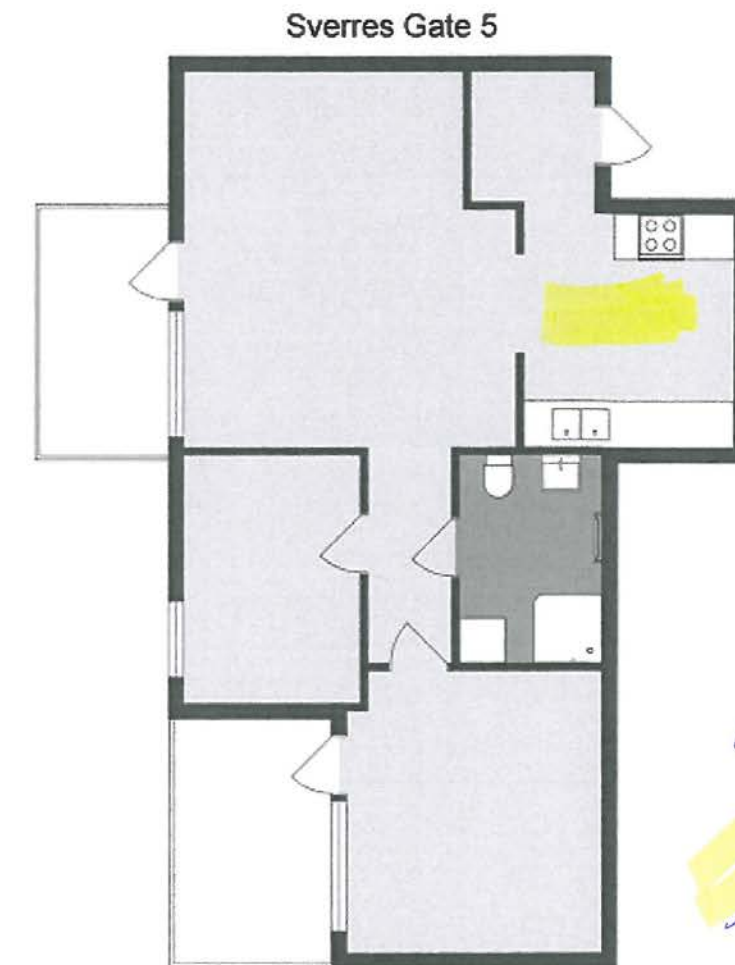
(V3)



Adresse: Sverres gate 5
Leilighets nr: 48 4. etasje P-areal 51m² BRA: 51m² BTA: 64m²
Vedlegg til takst 95025
Tegningene viser leilighetsoppstillingen, men gir ikke et fullstendig bilde av de faktiske forholdene. Avvik kan forekomme.

PROSPEKT
2009

(V4)



PROSPEKT
2015

OBOS
eiendomsmeglere

zentuvo
eiendomsmeglere

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.



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
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SVERRES GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2014 av:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Saksnr: 200513818-103

Side 2 av 2

*Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder*

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 11 0500 OSLO 5 88 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 14. juni 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sverres gate 9-9B-11
Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Verksted- og kontorbygning.
Byggherre
A/S Sverresgt. 3, v/Vitalis A/S, Øvre Slottsgt. 12, 0157 OSLO 1.
Byggemelder
Borring og Rognerud, Rådg. Ing. A/S, Wergelandsvn. 25, 0167 OSLO 1.
Ansvarshavende
Bjørn Hov, c/o Arvid Skar A/S, Garver Ytterborgsvei 96, 0977 OSLO 9.

Journalnr.
85/155
Avsluttende synsforretning
1.6.89

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet oyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller -- for eldre bygnings vedk. -- i annet oyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Vetle Høystad Rødje
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: vetle.rodje@emera.no

Deres ref.: 02250092 . Vår ref.: 5736-1-48

Dato: 08.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampenmek 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 892786062
Andelseier: Skogheim, Marthe Lovise
Medeier:
Leilighetsnummer: 48
Adresse: Sverres Gate 5, 0652 OSLO
Andelsnummer: 48
Gnr. 231
Bnr. 442
Borettsinnskudd: Kr. 516 600,00 ,--

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85872067.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Terminer i året: 12
(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98207974218)
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208006517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 4 365 853,00
Innfrielsesdato: 28.02.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98208006517)

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: 3 910,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brannvarsling system	118,45	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 270,60	
Strøm(fellesanlegg)	301,00	
Bredbånd	220,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	660,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 052,-
Annen formue:	8 010,-
Gjeld:	53 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207974218
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207974218)	
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208006517
Restsaldo:	52 473,92
Kapitalkostnader:	395,82
(sjekk avdragsfrihet tekst 98208006517)	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 473,92,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

KampenMek2 Borettslag
Sverres Gate 5-9
0652 Oslo

Sten Rune Sterner
Sverres Gate 9
0652 Oslo

25 februar 2015

Dryppelyder i vegg/tak på leilighet 48

Det ble høsten 2014 oppdaget dryppelyder i vegg/tak i leilighet 48.

Borettslagets forsikring ble kontaktet, de sendte en fagmann for å undersøke dette nærmere. Etter å ha åpnet opp vegg/tak fant de ingen tegn på fukt, fuktskade eller lekkasje. I følge vedlagt skademelding er alt ok.

Borettslaget har siden vært i kontakt med fagmann som forsikret oss om at ingen ting er galt med rørene og at en slik dryppelyd forekommer grunnet ekspansjonsknirk i rør da rørene utvider seg når det blir varmt. Da rørene er fra senere tid og helt fine tviler fagman på at det vil ha noe for seg å bytte ut rørene, det er også vanskelig og lokalisere nøyaktig hvor i rørene lyden kommer fra. Vedlagt ligger rapport fra Detektor VVS som utførte lekkasjesøket.

Borettslaget er ikke uenige i ansvarsforholdene knyttet til rørene i bygget generelt. Borettslagets plikt består i å sørge for «forsvarlig» vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger. Beboerne kan ikke kreve at eiendommen har optimal tilstand. Slik situasjonen er i dag, dreier det seg altså om en ulempe/et irritasjonsmoment for beboer i leilighet 48.

Det mest sentrale spørsmålet er da om det er behov for utskiftinger, vedlikehold eller avhjelpende tiltak da det er vanskelig å si noe generelt om hvor grensen går.

En eventuell løsning fra fagmann er å legge mer isolasjon i rørkasse/himling rundt problemområdet (hvis det er plass). Man kan legge flere lag med gips, evt fore ut/ned himling eller vegg (rørkasse) med mer isolasjon mellom.

Borettslaget vil bistå i dette og bestiller inn fagmann for å se på hvilke tiltak som er best i dette tilfellet og så må vi ut i fra det bestemme hva som er mest hensiktsmessig å gjøre.

Mvh
Styret

Emilie Seines

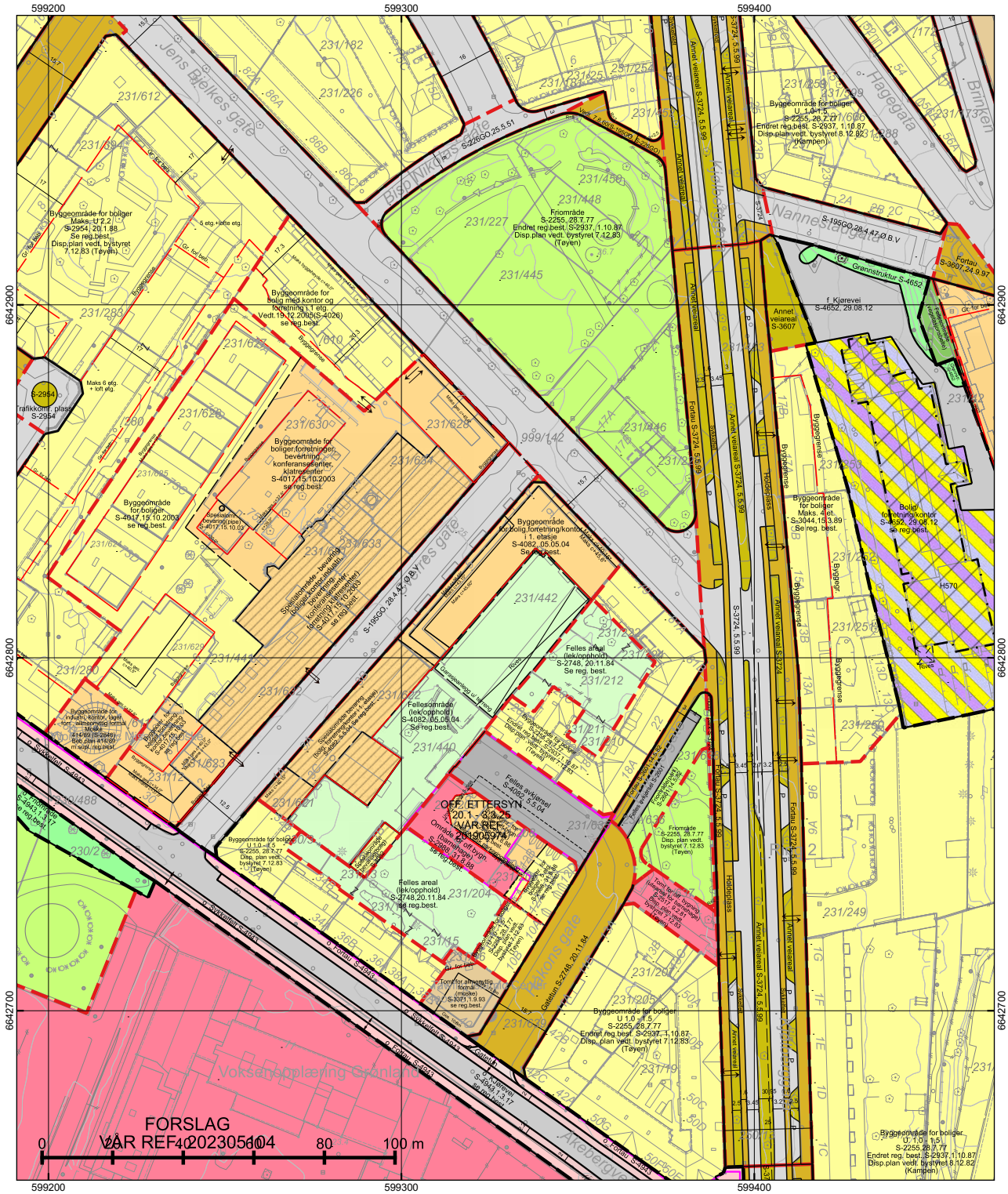
Styreleder
Emilie Seines

Vilde Halle Ekeland

Styremedlem
Vilde Halle Ekeland

Giske Sofie Smaalnd Nordgaard

Styremedlem
Giske Sofie Smaalnd Nordgaard



<

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

77 - Annet fellesareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

142 - Forr./kontor/industri

148 - Bolig/offentlig

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

168 - Barnehage m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

330 - Parkering/utfartsparkering

1802 - Bolig/forretning/kontor

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2014 - Gatetun

2017 - Sykkelveg/-felt

3001 - Grønnstruktur

3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig

664 - Spesialområde bevaring blandet

Feltinndeling

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygning som forutsettes revet

Underjordisk anlegg

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppehving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

913 - Formåavgrensning

930 - Reguleringslinje

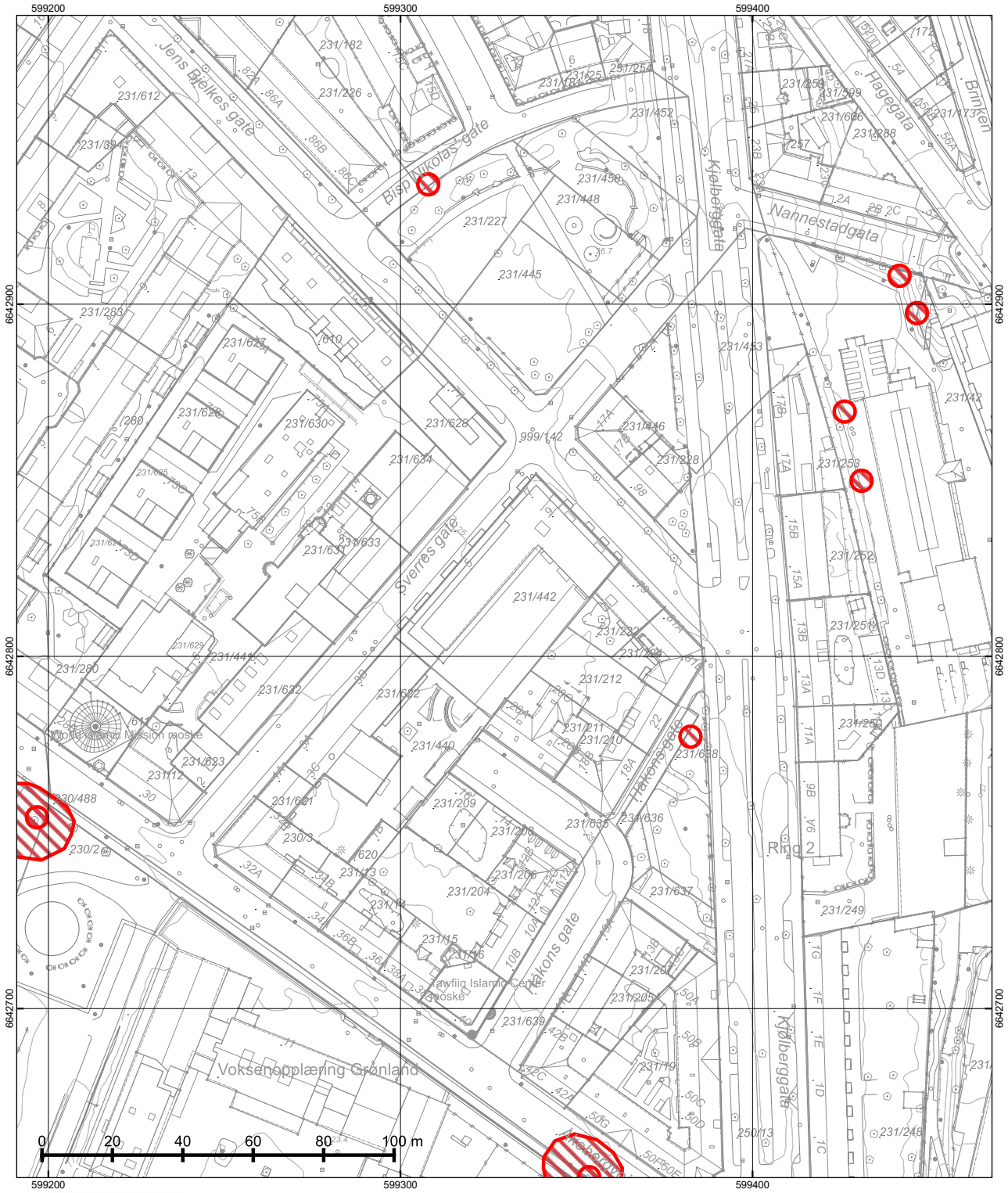
964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

Foreløpig plan

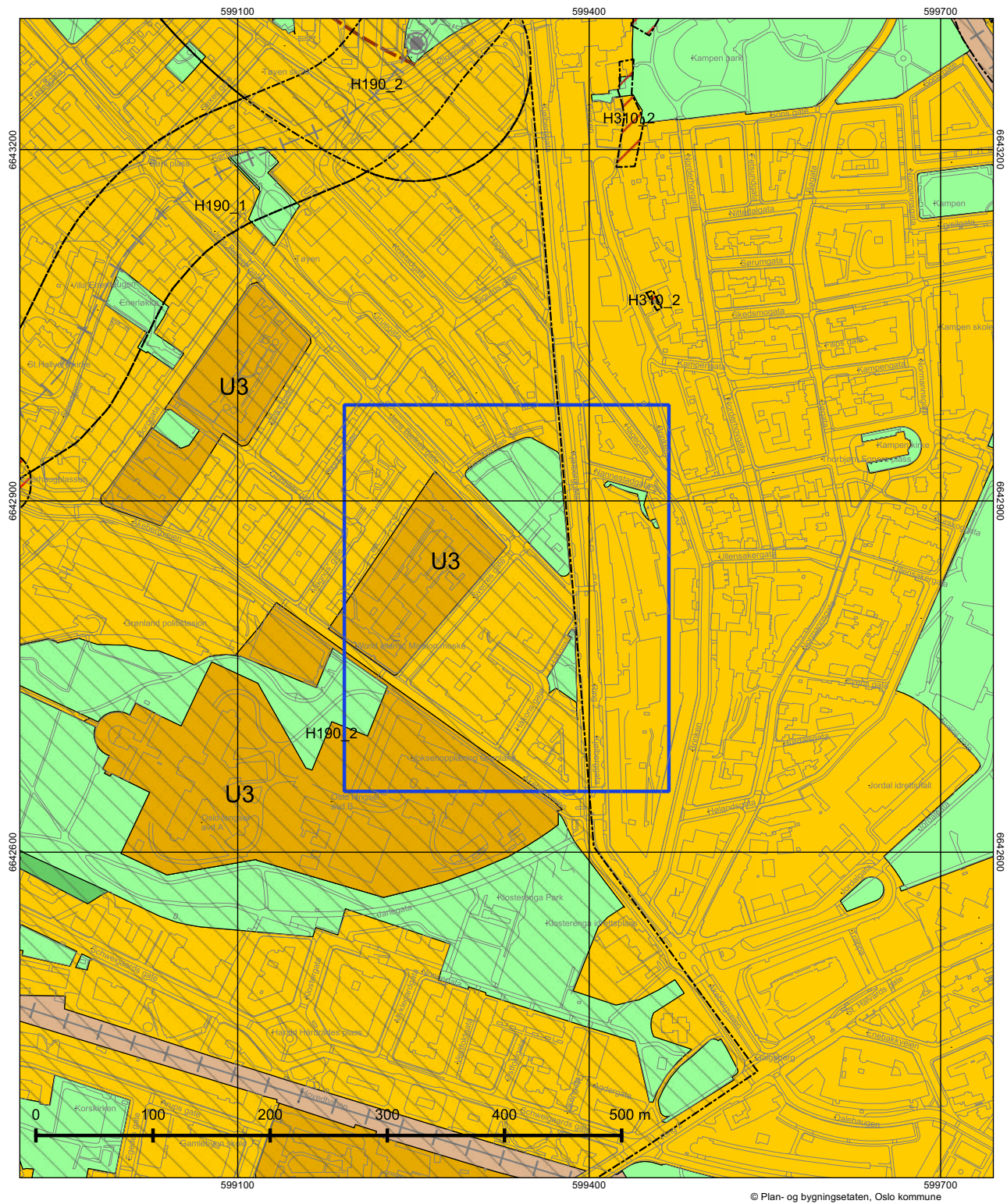
Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 146510/ 86516614 Adresse: SVERRES GATE 9 Gnr/Bnr: 231/442	Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMERA Kommentar:	





Oslo

Dato: 07.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 146510/86516614
Deres ref.: 63976/ VERD@MSEMER

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

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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 - Elvefflom

H390 - Deponi

S-4082

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

Vedtaksdato: 05.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200110670](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200110670

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

§ 1. *Planens avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 00240, datert 24.09.2002.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig med forretning / kontor i 1. etasje
- Spesialområde bevaring (bolig med forretning / kontor i 1. etasje)
- Fellesområde (felles avkjørsel) og (lek / opphold)
- Kombinasjon (bolig og fortau)

§ 3. *Byggeområde for bolig med forretning / kontor i 1. Etasje*

Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til byggelinjer/-grenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Maksimal T-BRA = 6400 m². Arealer helt eller delvis under terreng medtas ikke i T-BRA. Garasjeanlegg under hevet gårdsrom regnes ikke med i T-BRA. Forretning/ kontor kan kun etableres i første etasje mot gate. I øvre del av Sverres gate skal det etableres forretning / kontor i første etasje mot gate.

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

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

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

§ 4. *Spesialområde bevaring (bolig med forretning / kontor i 1. etasje)*

Bygningene tillates ombygd innenfor eksisterende hovedvolumer. Gesims og mønehøyder skal ikke endres. Bygningens eksteriørmessige karakter skal opprettholdes eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Takvinduer tillates liggende i takflate. Minimum 1/3 av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyste. Maksimalt tillatt bruksareal = 3100 m² T-BRA. Boder/fellesareal i underetasje medtas ikke i T-BRA. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning. Forretning/ kontor kan kun etableres i første etasje mot gate.

§ 5. *Fellesområde*

Lek, opphold

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

Felles avkjørsel

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

§ 6. Atkomst og parkering

All kjøreatkomst for boliger skal være fra Håkons gate, all atkomst herunder varelevering for kontor/forretningsvirksomhet skal være fra Sverres gate. Parkering for byggeområdet fastsettes til 35 parkeringsplasser hvorav minimum 2 plasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse skal ha biladkomst til delvis nedgravet garasjeanlegg fra Håkons gate. Det kreves ikke parkering for de bevaringsregulerte boligene. Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 7. Utomhusplan

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

§ 8. Støy og forurensning

Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henholdt il de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



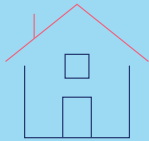
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Vetle Høystad Rødje
vetle.rodje@emera.no
455 10 256



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



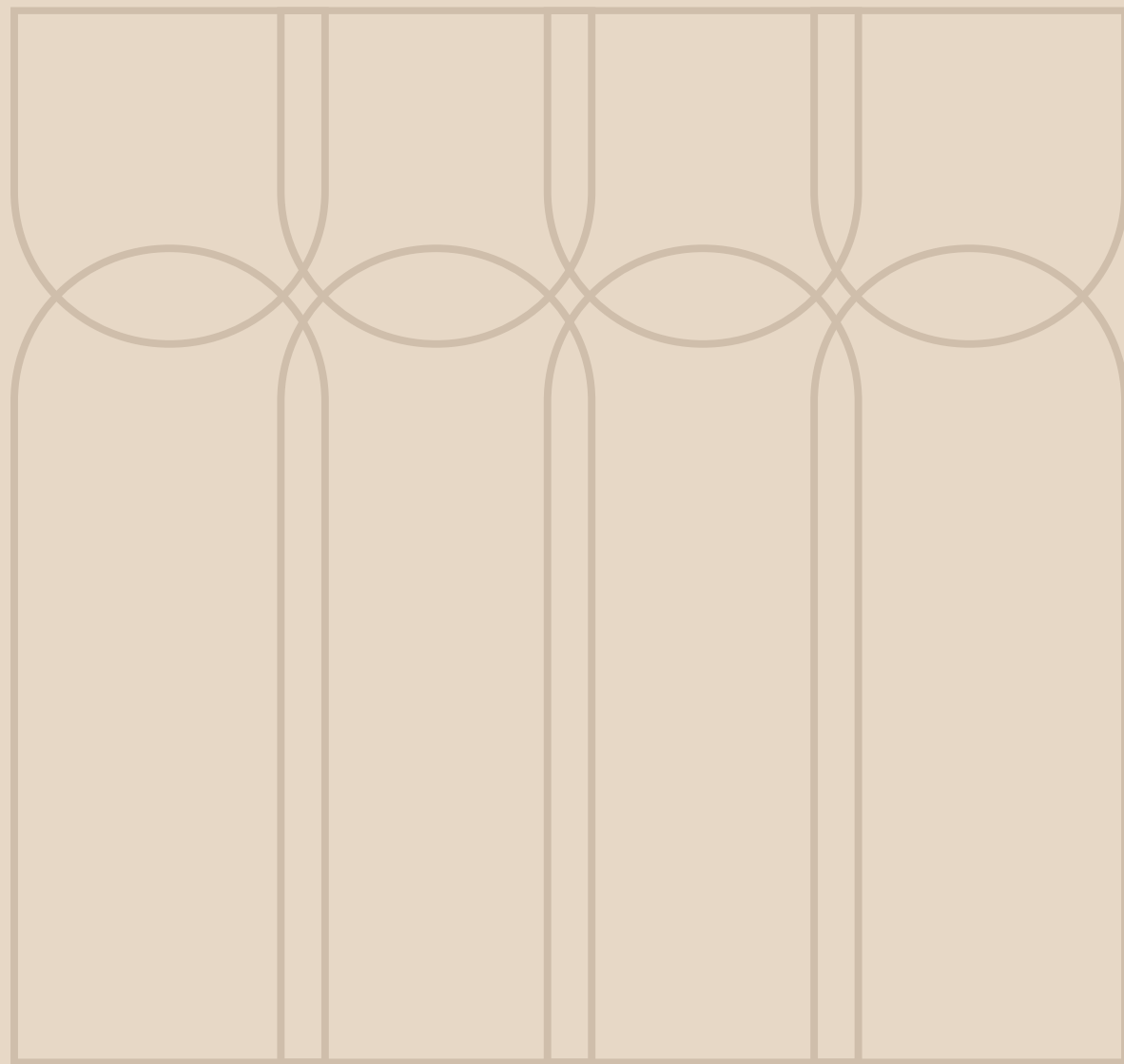
NO-3619

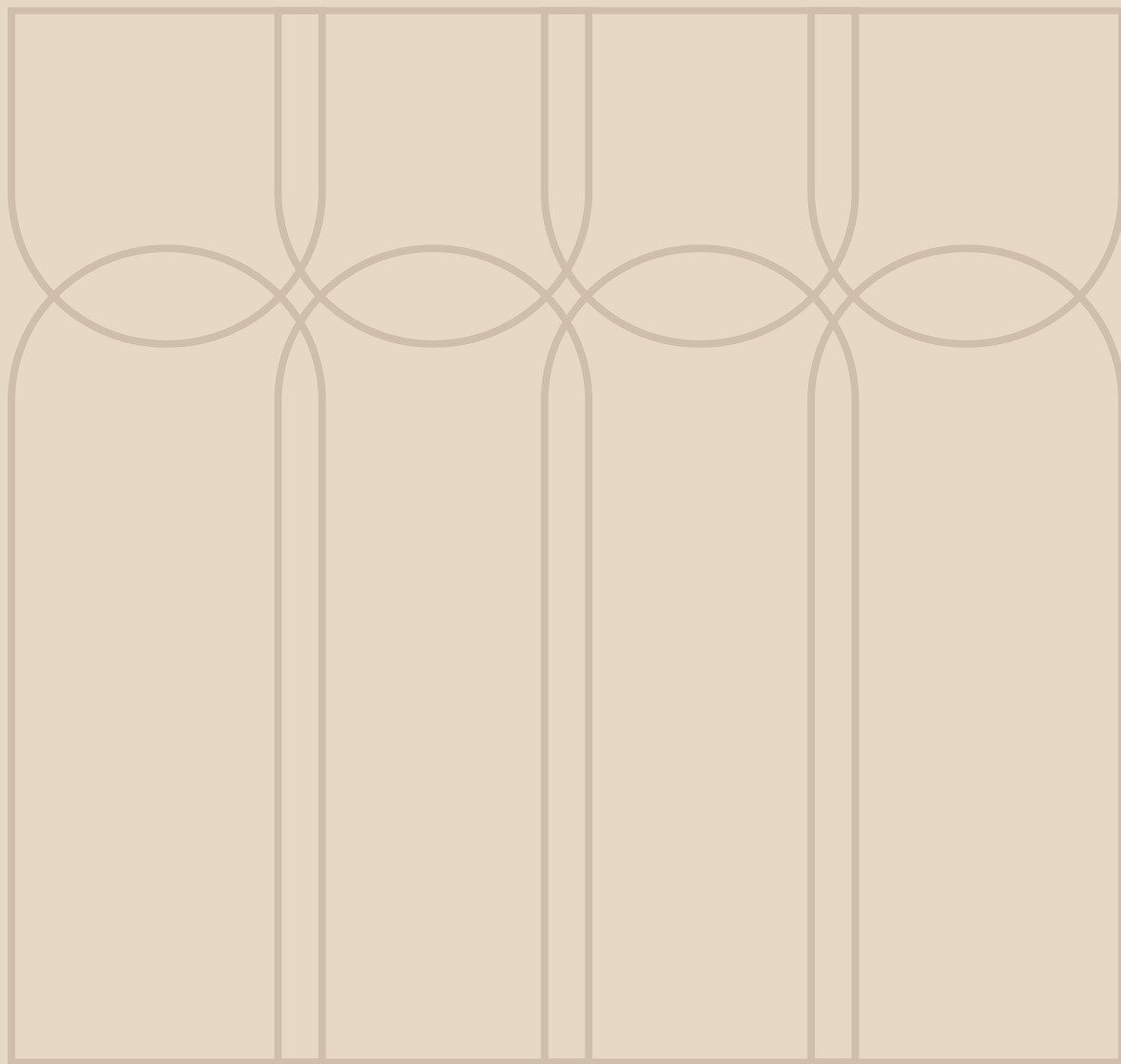




Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING