

Telemarksvingen 12



Velkommen til

Telemarksvingen 12



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Idylliske Kampen

Lys og attraktiv 2-roms med solrik balkong og nabo til Normannsparken - Peis - Populært boområde med kort vei til "alt"

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	25 619,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 989 812,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 691,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no

Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no


Limonad!





Kort fortalt

Velkommen til Telemarksvingen 12 - En lys og hyggelig 2- roms i høy 1. etasje. Leiligheten har lite innsyn og flott utsyn mot grøntområdet. Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Kampen med Normannsparken som nærmeste nabo. Det er kort vei til T-bane, butikker og hyggelige turområder. Kom å oppdag sjarmen til Kampen!

- Gode lagringsmuligheter i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 kvm og ca. 2 kvm. Loftsboden har et gulvareal på 5 kvm
- Sydvestvendt balkong med sol fra ca. kl. 12-13.00 og utover kvelden på sommerstid
- Mulighet for leie av parkeringsplass (loddtrekning) er rett bak bygget
- Romslig soverom med masse garderobeskap
- Store vindusflater som slipper inn masse lys
- Separat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Nytt gulv på kjøkkenet
- Nymalt i 2024/2025
- Peis til vinterkos

Arealer og innhold

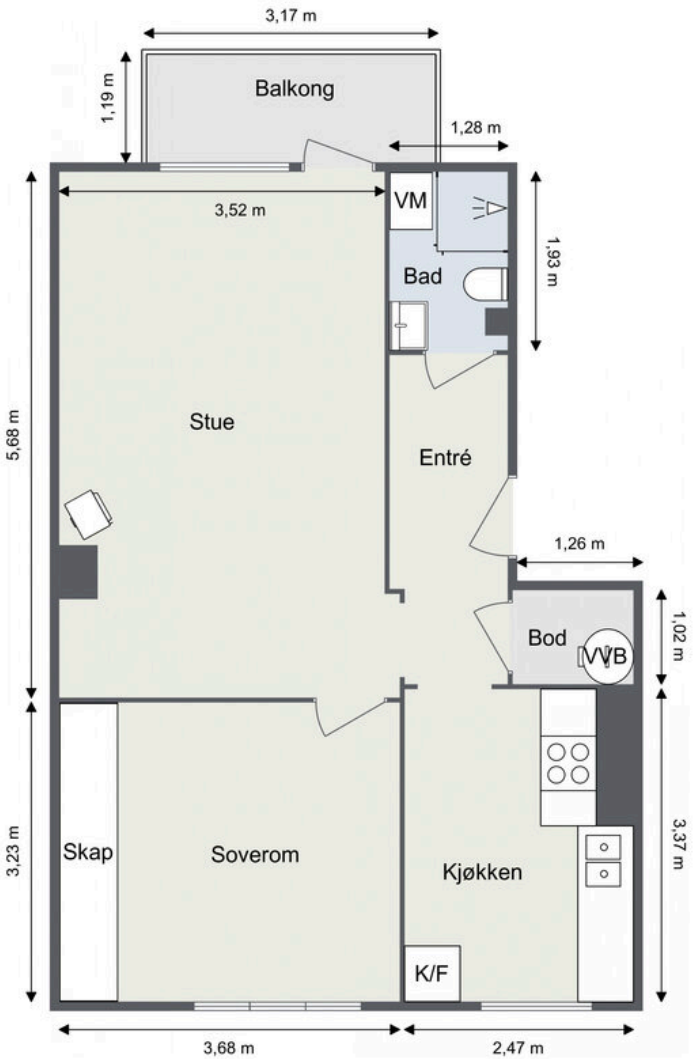
BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvestvendt balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 2 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet


MATISSE


GERNES
LOUISIANA
MATISSE




GERNES LOUISIANA


GERNES LOUISIANA


GERNES
















meraki

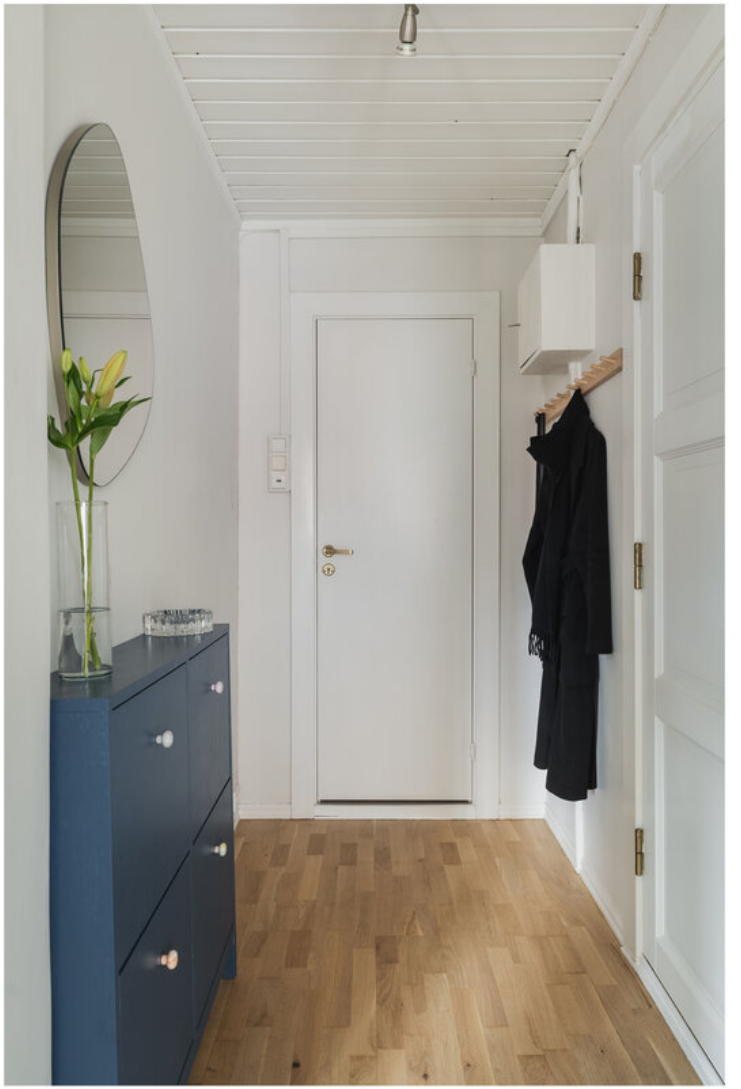



meraki




HOKA













Informasjon

Telemarksvingen 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0079/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Vegard Husabø
Christina Schriver Husabø

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
25 619,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 975 619,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr forretningsfører)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr forretningsfører)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 989 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 999 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvestvendt balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 2 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje med sydvestvendt balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue, kjøkken, soverom og bod

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 kvm og ca. 2 kvm. Kjellerboden består av en bod og en skapbod.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Det er lagt heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2006, i regi av aksjelaget. Baderommet har flislagte gulvflater med varme og flislagte veggflater. Baderommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, klosett, servant, opplegg for vaskemaskin, benkeskap med glatte fronter, overskap med speilfronter og hyller i tre.

Innvendig gulv:
- 1-stavs parkett på kjøkken, lagt ny i 2025.
- Trestavs parkett for øvrig, slipt og lakkert i 2023.

Innvendig vegger:
- Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendig himling:
- Systemhimling i badet.
- Malt trepanel i entré.
- Pusset og malte overflater for øvrig.
- Rosett i stue.
- Himlingshøyde er målt til 2,64 meter i stue og til 2,40 meter i entré.

Innvendige dører:
- Profilert innvendig dør til soverom.
- Glatt innvendige dør til bad.
- Enkel dør i tre til bod.

Overflater pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er rehabilitert i 2012, i regi av aksjelaget.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør og ildfast plate i stue.

Ledningsnett for sanitær:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til badet.
- Fordelerstokker er lokalisert over himling i badet.
- Åpent ledningsnett i krobelagt kobber i badet.
- Enkelte koblinger i kjøkken med rør-i-rør og plast.
- Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.

- Stoppekran for kaldtvann til badet er lokalisert over himling i badet.
- Stoppekran for kjøkken er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996. Berederen er montert i bod. Strømtilførsel via stikkontakt. Automatisk vannstopper.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: 17.04.2024: Montert ekstra dobbel stikk v/gulv i kjøkken. Remontert stikk til kjøleskap. Montert kundes egen taklampe i stue. Montert trådløs dimmer til lyspunkt og taklampe i stue. (Kampen Installasjon AS). Arbeid i regi av tidligere eiere er ukjent, og dokumentasjon mangler.

Balkong:
Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Ytterdører: Alder og slitasje.
Vindu - stue: Alder og slitasje.
Etasjeskiller: Skjevheter.
Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje. Manglende hovedstoppekran.
Varmtvann: Alder.
Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje.
Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæring. Alder.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Aksjelaget disponerer 36 parkeringsplasser. Parkeringsplasser trekkes ved loddtrekning 2. hvert år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten. Det koster kr. 400 per mnd. å leie parkeringsplass og kr. 600 per mnd. for leie av parkeringsplass med elbil lader.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger/moderniseringer som er gjort med

boligen:

2025:
- Lagt parkett og nye gulvlister på kjøkken.
- Malt soverom og bod.
- Malt diverse lister.
- Nye fuger i dusjen.
- Ny fast montert tilkobling til varmtvannstank.

2024:
- Malt stue + vinduskarmer og lister i stuen.
- Ny stikkontakt på kjøkken.
- Oppgradert strømforsyning til taklamper i stuen.

2023:
- Slipt og lakkert gulvoverflater i gang og stue.

Utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsjobber i regi av askjelaget:

2023:
- Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.
- Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

2022:
- Installasjon av LED belysning i kjeller - og loftsboder.
- Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

2021:
- Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvatalet.

2019:
- Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.

2018:
- Utskiftning og oppgradering til LED-belysning i oppgangene og fellesareal i kjellere.

2017/2018:
- Oppussing av oppganger.

2015:
- Oppgradering og utvidelse av parkering, etablering av 2 ladestasjoner.

2014:
- Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Fugemesteren AS har lagt nye silikonfuger i dusjen fredag 28. februar 2025.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I tidligere eiertid: "Fra Vibbo: Til informasjon så har styret satt igang lettere vedlikehold på takene i borettslaget. Arbeidet blir utført av sertifisert personell som blant annet vil fjerne mose, reparere ødelagt takstein og rense

takrenner." Dette er gjort i regi av aksjeselskapet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen Installasjon AS utbedret taklys i stue og installerte nye stikkontakt på kjøkkenet (april 2024) Boligelektrikeren AS Installerte fast montert tilkobling for varmtvannstank med kipper bryter (17.03.2025).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Av Faglært fra Elvia - utført i tidligere eiertid.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunale el-bil ladere finnes på Telemarksvingen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det er en mindre sprekk i en flis på gulvet i dusjen.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Ventilatoren på kjøkkenet er tilkoblet luftesjakten. Det har medført at det kommer røyk fra peisen inn i leiligheten ved bruk av kjøkkenvifte under fyring. Kan ikke utbedres på grunn av mekanisk avtrekk + regler i aksjelaget.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. På grunn av bygningens alder er det litt mer skjevhet i gulv enn i nye bygg. Dette er dokumentert i tilstandsrapporten.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Kun tilstandsrapport fra takstmann.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten, målingen er foretatt mars 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Nytt NRK bygg på Ensjø (Ensjøveien 3-5-7-9-11-13-15A-15B). Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 202202903.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Entrédør i tre.
- Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av eldre dato.
- Vinduer med to- og trelags isolerglass på soverom og kjøkken, produsert i 2012.
- Vindu med tolags isolerglass i stue, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr/stekeovn.
- Garderobeskap på soverom.
- Fastmontert ovn på soverom.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke (kan kjøpes hvis ønskelig):
- Utemøbler på balkong.
- Taklamper.
- Vaskemaskin.
- Sofa.
- Seng.
- Reolsystem i stuen.
- Kontorpult.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de har et strømforbruk på ca. 9300 kWh

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 691,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer og bygningsforsikring.

Bredbånd: 210,00
Felleskostnader: 3 481,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 106,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 624 423,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov. For 2024 innebar det:

- Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.
- Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.
- Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.
- Innstallasjon av nytt låssystem iLOQ med utskifting av låser til fellesarealer.
- Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.
- Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.
- Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer.

Informasjon fra styreleder pr. 28.03.2025:
Styreleder kan informere om at det ikke er planlagt å øke felleskostnadene/fellesgjelden i nærmeste fremtid. Felleskostnadene justeres hvert år i henhold til KPI. Det er ingen umiddelbare planer om arbeider i gården, men dette kan endre seg.

Styret skal fremover bli mye strengere når det kommer til å omgjøre leilighetene fra 2 til 3-roms. Dette må søkes om på forhånd, og man kan risikere å få nei. Styret ser an i hver enkelt sak, og det spørs hva som skal gjøres og hvordan det skal gjøres.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 25 619,- pr. 17.03.2025

Akskjelaget har et lån hos Nordea som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 66151976104
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,99%
Restsaldo: 11 508 219,-
Innfrielsesdato: 23.01.2027
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4

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

NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027. Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 34 259,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Lån:
Boligselskapet har innfridd et lån i perioden pålydende kr. 8 926 023.

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 111 624.

Vedtekter og husordensregler

Askjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er som en hovedregel tillatt i selskapet, men Styret kan be om at dette opphører dersom gjentatte klager på dyrehold ikke fører frem.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 200 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Telemarksvingen 12 har en svært attraktiv beliggenhet på Kampen med Normannsparken som nærmeste nabo. Kampen beskrives ofte som en liten idyllisk oase midt i byen. Her finnes koselige gater, sjarmerende småhus og deilige parker som er med på å skape en atmosfære mange har forelsket seg i.

Kampen er bare en 5 minutters T-banetur unna sentrum. Ikke minst er Kampen et lite sentrum i seg selv, her kan man gå ut døra og finne det meste av servicetilbud, populære puber og kaféer. Nærheten til Ensjø, med store dagligvarebutikker, kafeer og apotek, er også praktisk.

For barnefamilier er det praktisk med to minutters gange til Kampen barneskole og kort vei til nærmeste barnehage. Jordal ungdomsskole ligger også innfor kort gangavstand.

Også rekreasjonsmulighetene er mange. Foruten Kampen Park er også Tøyenparken og Botanisk hage like nedenfor herlige grøntområder og i tillegg noen av byens vakreste parker. Besøk også gjerne nye Tøyenbadet. (som åpnet høsten 2024) eller Naturhistorisk Museum. Gå på hockeykamp på Jordal Amfi eller ta en treningstime på SATS Kampen. Her vil du trives!

Skoler og barnehager

Kampen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn. Det skal bygge nytt NRK bygg på Ensjø. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202202903.

- Det ble den 02.01.2025 gitt tillatelse til fasadeendringer i Ensjøveien 13. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202462546.

- Det ble den 24.05.2024 sendt inn søknad om rammetillatelse til oppføring av teknisk bygg i Ensjøveien 3. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202456745.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

19.06.1934 - Dokumentnr: 900891 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VESTBYGT 9B - UTGÅTT

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Aksjeselskapet består av 433 leiligheter knyttet til aksjer.
- På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 480,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 148,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 818,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Telemarksvingen 12

Telemarksvingen 12

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	12 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.2 km

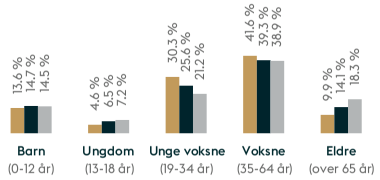
Offentlig transport

Kampen park Linje 60	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	3 min
Kampen skole	4 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Telemarksvingen 12, 0655 OSLO

Oppdragsnr: 10120

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vindu - stue	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende hovedstoppekran.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		4		
1. etasje	50			4
Loft		2		
Sum	**50**	**6**		**4**
Totalt bruksareal	**56**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 5 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og bod		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	50	49	1	Bad, entré, stue, kjøkken og soverom	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1934 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 1. etasje med sydvestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, forblendet med teglstein. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m² og ca. 2 m². Kjellerboden består av en bod og en skapbod.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Lagt parkett og nye gulvlister i kjøkken.	Håndverker	Fremvist
2024/25	Malt vegger i stue, soverom og bod.	Egeninnsats	
2023	Slipt og lakkert gulvoverflater.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren. Boligen er oppført i en periode hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 2 *

Entrédør i tre.
Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer - soverom og kjøkken

TG 1 *

Vinduer med to- og trelags isolerglass i soverom og kjøkken, produsert i 2012.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vindu - stue

TG 2 *

Vindu med tolags isolerglass i stue, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Profilert innvendig dør til soverom. Glatt innvendige dør til bad. Enkel dør i tre til bod.

Vurdering
Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 12 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 27 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Enstavs parkett i kjøkken, lagt ny i 2025.
Trestavs parkett for øvrig, slipt og lakkert i 2023.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Systemhimling i badet. Malt trepanel i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Rosett i stue.
Himlingshøyde er målt til 2,64 meter i stue og til 2,40 meter i entré.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er rehabilitert i 2012, i regi av aksjelaget.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør og ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til badet. Fordelerstokker er lokalisert over himling i badet. Åpent ledningsnett i krobelagt kobber i badet. Enkelte koblinger i kjøkken med rør-i-rør og plast. Ledningsnett for vanntilførsel for øvrig i eldre kobberør og stål. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekran for kaldtvann til badet er lokalisert over himling i badet. Stoppekran for kjøkken er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen. Automatisk vannstopper i forbindelse med varmtvannsbereder. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekraner i leiligheten er testet og funnet tilfredsstillende.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det er registrert kondens/fuktighet rundt stålrør og det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996. Berederen er montert i bod.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2006, i regi av aksjelaget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre sprekkdannelser/riss i flisefuger på vegger i dusjsone. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter. Hyller i tre.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av ukjent alder.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Ved bruk av mange komponenter har det hendt. Ved normal bruk skjer det ikke.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
17.03.2025: VVB: Koblet opp kipperbryter.
17.04.2024: Montert ekstra dobbel stikk v/gulv i kjøkken. Remontert stikk til kjøleskap. Montert kundes egen taklampe i stue. Montert trådløs dimmer til lyspunkt og taklampe i stue. (Kampen Installasjon AS).

Arbeid i regi av tidligere eiere er ukjent, og dokumentasjon mangler.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes. ?

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	11. mars 2025
Selger/eier til stede	Vegard Schriver Husabø
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Telemarksvingen 12, 0655 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-231/475/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	193.3 m²
Hjemmelshaver	Kampens Byggeselskap AS
Eier adkomstdokumenter	Vegard Schriver Husabø og Christina Schriver Husabø
Aksjenummer	00326

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stokholm, Christina S	9578-5995-4-3327960	2025-03-17 20:12:00
Husabø, Vegard	9578-5999-4-3506203	2025-03-17 20:13:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Telemarksvingen 12, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Christina Schriver Husabø, Vegard Husabø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6625647
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fugemesteren AS har lagt nye silikonfuger i dusjen fredag 28. februar 2025

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: "Fra Vibbo: Til informasjon så har styret satt igang lettere vedlikehold på takene i borettslaget. Arbeidet blir utført av sertifisert personell som blant annet vil fjerne mose, reparere ødelagt takstein og rense takrenner." Dette er gjort i regi av aksjeselskapet.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen Installasjon AS utbedret taklys i stue og installerte nye stikkontakt på kjøkkenet (april 2024) Boligelektrikeren AS Installerte fast montert tilkobling for varmtvannstank med kipper bryter (17.03.2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Faglært fra Elvia - utført i tidligere eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunale el-bil ladere finnes på Telemarksvingen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er en mindre sprekk i en flis på gulvet i dusjen.

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

Ja

Beskriv: Ventilatoren på kjøkkenet er tilkoblet luftesjakten. Det har medført at det kommer røyk fra peisen inn i leiligheten ved bruk av kjøkkenvifte under fyring. Kan ikke utbedres på grunn av mekanisk avtrekk + regler i aksjelaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: På grunn av bygningens alder er det litt mer skjevhet i gulv enn i nye bygg. Dette er dokumentert i tilstandsrapporten.

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Kun tilstandsrapport fra takstmann

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten, målingen er foretatt mars 2025.

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

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

Beskriv: Nytt NRK bygg på Ensjø (Ensjøveien 3-5-7-9-11-13-15A-15B). Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 202202903

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Husabø, Vegard	**2025-03-17**	**Stokholm, Christina S**	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Husabø, Vegard

Identifikasjon

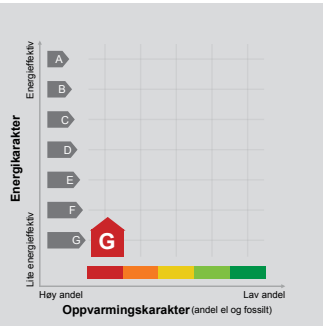
bankID Stokholm, Christina S

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Telemarksvingen 12
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	475
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80597118
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-93283
Dato	17.03.2025



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 9 856 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	420 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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 lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: 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 4: 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.Kjøl - 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 5: 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 kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Oslo

Utskriftsdato: 14.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/475 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Telemarksvingen 12 0655 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 65 312,80
Fakturamottaker:	Kampens Byggeselskap As v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kampens Byggeselskap As	Totalt	NOK 65 312,80

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**16 328,20**	**0,00**	25030000068967026	11460668	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**16 328,20**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	2 430,00
Vann- og avløpsgebyr	62 882,80
Totale avgifter	**65 312,80**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0079/25 . Vår ref.: 1266-1-217 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Husabø, Vegard Schriver
Medaksjonær:	Husabø, Christina Schriver
Leilighetsnummer:	217
Aksjeboenhetsnumer:	00326
Adresse:	Telemarksvingen 12, 0655 OSLO
Aksjenummer:	4684-4701
Gnr.	231
Bnr.	475

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625647.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene inkluderer bredbånd. Varmt vann og fyring er ikke inkludert i felleskostnadene.
Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Henvendelse til styret. Parkeringsplass eller ekstra bod følger ikke boligen ved salg, så selger må selv si opp plassen/boden til styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av parkering/bod etter gjeldene priser.
NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027. Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.
- E-post styret: kampen@styrerommet.no - Skjemaet "Søknad om aksjetransport" Det må også fylles ut opplysninger for bestilling av dørskilt. Skjemaet ligger vedlagt husordensregler. - Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. - Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer. - Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder. - Bestilling av postkasseskilt: kampen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	66151976104
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo:	11 508 219,00
Innfrielsesdato:	23.01.2027
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	4

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 691,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	3 481,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 456,-
Annen formue:	34 259,-
Gjeld:	25 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	25 619,54
Kapitalkostnader:	3 422,55

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 619,54,-, pr. dags dato.

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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Randi Irene Røvik, e-post: kampen@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes 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, 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

Kontraktsnummer: 38171

1266-1-217 Oslo:18.03.2025

PANTEATTEST

95

Boligen:

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS	org.nr: 921104219
Boligens adresse:	Telemarksvingen 12, 0655 OSLO, 0655 OSLO	bolig nr: 217
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	polise nr: 6625647
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Husabø, Vegard Schriver	26.06.1996
HUSABØ, CHRISTINA SCHRIVER	06-10-1994

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Andelsobligasjon	11300	52	Forretningsfører	
Aksjer	1080	4684-4701	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 38171

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
29.11.2023	Nordea Eiendomskreditt AS	95	AVTALEPANT

Kampens Byggeselskap AS
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1266
AS Kampens Byggeselskap

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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 generalforsamlingen:
24. april 2024 kl. 18:00, i Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Trykte hefter med innkalling
Trykte hefter med innkalling legges i postkassen før møtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Markiser
9. Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Sonsgate 11
10. Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet
11. Forslag om å forsterke låsene til kjellerbodene for å hindre innbrudd.
12. Forbedre strøm til leiligheter
13. Generelt forslag
14. Forbedre ventilasjon
15. Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak
16. Valg av valgkomité
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder velges

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

Anne Riseth fra Obos foreslås som protokollfører. Runa Nilsen foreslås som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre en forutsigbar gjennomføring av generalforsamlingen fremlegger styret forslag til forretningsorden for møtet.

Gjennomføring av generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen ledes av den valgte møtelederen, og gjennomføres i samsvar med vedtektene for Kampens Byggeselskap AS, og vedtatt forretningsorden.

2. De som ønsker ordet til debatt eller forretningsorden, melder seg på talerlisten skriftlig eller ved-håndsopprekning.

3. Taletiden er tre minutter for første innlegg, to minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:

- sette strek for innlegg
- sette strek for nye forslag
- øke antall innlegg
- endre taletiden

5. Forslag /endringsforslag kan bare fremmes til saker som står på sakslisten, og leveres skriftlig.

6. Når sakslisten er godkjent kan ikke forslag trekkes uten at generalforsamlingen vedtar det.

7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møtelederes angivelse, og det skal opplyses hvilken sak/forslag det stemmes over. Det er styrets innstilling som legges til grunn for avstemming.

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak

Forretningsordnen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1266 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

Sak 8

Markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2023 har styret undersøkt mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Fordi en byggesøknad vil medføre gebyrer, har styret besluttet å avvente en slik søknad til generalforsamlingen 2024 har fattet vedtak og eventuelt sluttet seg til styrets innstilling i saken.

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning
Styret har innhentet tilbud fra fem leverandører og valgt en løsning med kjemisk innfesting, vindsensor, motor, takkasse og justerbar vinkel. Innfestingsmetoden er den beste for feste i tegl og dessuten gunstig med tanke på mulige vibrasjoner som kan oppstå i markisen på grunn av vind. Vindsensor med tilhørende motor er valgt av hensyn til sikkerhet slik at markisen ikke blir stående ute ved kraftig vind. Takkasse er valgt for å beskytte og forlenge levetiden av markisen. Justerbar vinkel gjør det mulig å skjerme mot høy så vel som lav sol.

Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Dukfargen er valgt av hensyn til lyskvalitet i leilighetene, tilpasning til de øvrige materialfargene på fasaden og for å begrense synlighet av støv og andre eventuelle flekker. Illustrasjonsbilder vil bli lagt frem for generalforsamlingen.

Det er opp til eierne av den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde. Fremtidig vedlikehold er eiers ansvar.

Prosess
Montering av markiser vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret har derfor inngått avtale med en ansvarlig søker som skal stå for byggesøknaden. Det har også blitt avklart at Byantikvaren ikke vil motsette seg tiltaket og at markisene kan settes opp enkeltvis. Dersom generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling, vil styret i etterkant be om bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad dersom et rimelig antall boenheter viser sin interesse. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansiering
Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet med cirka kr. 25 000 inkl. mva. Endelig pris vil fastsettes når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør. I tillegg vil det påløpe et beløp på kr. 3 000 som skal dekke utgifter som byggeselskapet har hatt knyttet til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg og må organiseres og bekostes av den enkelte. Det vil ikke være mulig å forutsi dette beløpet fordi de ulike leilighetene har elektriske anlegg med ulik fremføring mot yttervegg og balkong.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere for at det vil være mulig å fremforhandle samme pris for de som eventuelt ønsker å montere markise senere. I tillegg vil det heller ikke være mulig å fremforhandle rabatt for de som bestiller markiser enkeltvis.

Styrets innstilling
Styret har lagt frem et forslag til løsning, som muliggjør montering av markiser for de som ønsker det, og hvor vedlikehold og byggeselskapets kostnader på sikt dekkes av de som ønsker å montere markise.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell godkjennes.

Sak 9

Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Sonsgate 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kampens Byggeselskap AS har i dag 8 fellesvaskerier. Av disse har 4 fortsatt pollettautomater. Pollettene betales med kort, som er samme betalingsløsning som brukes på kortautomatene. Poletter må kjøpes til bestemte tider hos vaktmester, eller på styrekontoret. Det er noen få som benytter muligheten til å bestille for levering i postkassen. Uansett må polletter kjøpes med kort, og ordningen er lite hensiktsmessig og tidkrevende også for brukerne. Styret ønsker derfor å oppgradere pollettautomatene til kortbetaling slik som de andre har.

Det er god kapasitet på vaskeriene, og styret har derfor hatt en gjennomgang av bruken av vaskeriene og ser at vaskeriet i Sonsgate 11 er svært lite brukt. Da det er kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vaskeriene foreslås det å stenge dette vaskeriet. Brukerne kan da benytte et av de andre vaskeriene.

Styrets innstilling
Styret foreslå at gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater, og at vaskeriet i Sonsgate 11 nedlegges.

Forslag til vedtak
Forslag 1: Fellesvaskeriet i Sonsgt. 11 nedlegges. Forslag 2: Gjenværende polettautomater erstattes med kortautomater. Begge forslagene skal stemmes over.

Sak 10

Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To av byggeselskapet parkeringsplasser har ladestolper og er forbeholdt el-biler. Disse ladestolpene måler ikke forbruket, og i takt med økende el-priser er dette en sterkt subsidiert ordning. Eiere av el-biler har hatt muligheten til å delta i trekningen av både ladeplasser og ordinære plasser, og har således hatt ytterligere en fordel med hensyn til mulighet for å få tildelt parkeringsplass.

Da det ble fattet vedtak om slike plasser var det begrensede lademuligheter i nærområdet, men dette har endret seg og behovet for egne ladeplasser har ikke samme berettigelse lenger. I takt med nedbygging av parkeringsplasser, er det den generelle tilgangen på parkeringsplasser som er utfordringen. I tillegg kommer at kostnader til utskifting av dagens ladestolper til en ordning med registrering av forbruk, er uforholdsmessig kostnadskrevende både med tanke på etablering og vedlikehold. I et miljøperspektiv kommer dette få til gode, og de offentlige ladestasjonene med korttidsparkering er å foretrekke. Det foreslås derfor å avvikle ladestolpene. De som har fått tildelt disse plassene opprettholder plassen til samme kostnad som for øvrige plasser.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.

Forslag til vedtak

Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

Sak 11

Forslag om å forsterke låsene til kjellerbodene for å hindre innbrudd.

Forslag fremmet av:
Dag Heien, Sons gate 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å forhindre flere innbrudd foreslår det at låsene til kjellerbodene blir forsterket slik at det ikke blir så lett å bryte seg inn.

Begrunnelse:

Det har vært flere innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Jeg har selv hatt innbrudd for noen år siden. Min nabo hadde innbrudd denne uka. Med enkle redskap er det lett å bryte seg inn i bodene. Hengselet (metalldelen) blir ofte bare dratt rett ut av treverket bak med en skrutrekker eller et brekkjern. Det hjelper ikke med en solid hengelås, når treverket bak er av så dårlig kvalitet. Treverket er gammelt og bør forsterkes. Istedenfor at hver beboer gjør denne jobben selv, foreslår jeg at det blir gjort samlet for hele boligselskapet. Dette gjelder i første omgang for kjellerbodene som er mest utsatt for innbrudd.

Styrets innstilling

Styret har, slik det er redegjort for i årsrapporten iverksatt og planlagt tiltak for å forebygge innbrudd. Det viktigste forebyggende tiltaket er imidlertid at eiere og beboere sørger for at dørene til oppganger, kjellere og loft holdes lukket og låst, og at problemer med lukke- og låsemekanismer meldes vaktmester omgående.

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 12

Forbedre strøm til leiligheter

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere beboere som rapporterer med utfordringer på å varme opp leilighetene sine, men da forrige styre ga innstillingen til forrige forslag, mente de at det ikke var behov for dette. Redegjørelsen for dette var mangelfull.

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

1. At beboere som har et ekstraordinært behov (trøbbel med å varme opp) får oppgradert sitt inntak, enten på bekostning av borettslaget, eller at de i det minste kan bekoste dette selv.

2. At forslaget fra GF der dette var oppe blir vedtatt, og at det fortsatt er slik at beboere selv kan velge hvorvidt de vil benytte seg av det eller ei

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Da forslaget om oppgradering av el-anlegget ble behandlet på digital ekstraordinær generalforsamling var det gjort et grundig forarbeid, og styret ga en tydelig begrunnelse for å ikke igangsette en oppgradering av el-anlegget.

"Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med økt kapasitet på elanlegget ikke igangsettes. Bakgrunnen for dette er at investeringen er forholdsvis stor i sett mot den direkte verdien den gir til beboerne. Byggeselskapet vil måtte investere nær 7 millioner kroner i et tiltak som kun kommer beboere som ønsker å oppgradere elanlegget i egen leilighet til gode (ref. stipulert merkostnad per enhet og kostnad som faller utenfor felleskostnader i selskapet).

Styret anser det slik at kapasiteten i leilighetene kan bedres ved å oppgradere anlegget i den enkelte boenhet, ved å sette inn flere kurser og fordele forbruket på disse (stor forskjell på opprinnelig 4 kurser og oppgradering til f.eks. 7)."

Det er ikke nye opplysninger som tilsier at begrunnelsen, eller gyldigheten av vedtaket om å ikke gjennomføre oppgraderingen skal settes til side til fordel for forslagsstillerens forslag.

Forslagstiller har også anlagt sak mot Kampens Byggeselskap AS og påberopt seg aksjelovens mindretallsvern i § 5-21, for å oppgradere inntaket på bekostning av fellesskapet tilgang til denne ressursen. Slik også dette forslaget går ut på. Dette er en sak av prinsipiell karakter, og styret er uenig i forståelsen av mindretallsvernet. Mindretallsvernet er også omfattet av våre vedtekter, og samsvar med tilsvarende bestemmelser i andre lover inkl. aksjeloven.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6- 32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

I tillegg kommer at felleskostnadene er redusert for boenheter i 1 etg, for å kompensere for antatte merkostnader til oppvarming.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Forslaget avvises

Sak 13
Generelt forslag

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bes om at styret tar til etterretning mindretallsvernet i aksjeloven § 5-21. Beslutningene er egnet til å gi aksjeeiere som ikke er berørt av de negative virkningene av kald kjeller, dårlig ventilasjon, eller for dårlig kapasitet på strømmen, en urimelig fordel på bekostning av aksjonærer med bruksrett til leilighetene rett over kjelleren, som ikke klarer å få opp levelige temperatur i leilighetene sine.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, og viser til at forslaget berører forståelsen av vedtektenes bestemmelser 9. Inhabilitet og mindretallsvern, som det er redegjort for i behandlingen av foregående sak.

I tillegg er forslaget rettet mot styret med krav om at styret i praksis skal ta til forslagstillers forståelse av mindretallsvernet til etterretning til forslagstillers gunst.

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Forslaget avvises

Sak 14
Forbedre ventilasjon

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er passiv ventilasjon i boenhetene, noe som fører både til fuktdannelse og til dårlig avtrekk fra bad. I tillegg til dette er det for noen beboere utfordringer med lukt som siver inn fra andre beboere.

Styrets innstilling
Det er ikke den naturlige ventilasjonen som fører til fuktdannelse og dårlig avtrekk fra bad, men at luftsirkulasjonen i leilighetene hindres av at ventilasjonslukene stenges. For at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten skal være riktig, må alle sørge for at ventiler/luker holdes åpne slik at luften kan trekke ut, og sørge for at det kommer nok luft inn i leilighetene ved å holde lufteluker og spalteventilene i vinduene åpne. For å unngå matos og annen lukt kan det være aktuelt å sette et vindu på gløtt slik det er beskrevet i tema Ventilasjon på Vibbo.

Forslaget fremstår som en tilstandsbeskrivelse og ikke et konkret forslag, og avvises.

Forslag til vedtak
Forslaget avvises

Sak 15
Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt rapportert om at det har blitt forelagt styret en rekke enøk tiltak, som å isolere kjeller, isolere loft, og muligens andre tiltak. Vi ber om at styret presenterer disse tiltakene og de eventuelle kostnadene dette vil medføre slik at beboerne selv kan stemme på hvorvidt dette er noe man ønsker.

Styrets innstilling
Det foreligger omtale av ulike rapporter i tidligere årsmeldinger. Til generalforsamlingen i 2019 vises det blant annet til en omfattende tilstandsvurdering/vedlikeholdsplan fra Obos prosjekt og totalplan for uteområdene, som følges opp slik det også fremkommer i årsmeldingen for 2023/24 der det fremkommer hvilke prioriteringer som er lagt for budsjettet for 2024. Det tilligger styrets oppgaver å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift,

treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver samt forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.

Bygningsmassen nærmer seg 100 år, og vil ikke kunne oppgraderes til dagens bygningskrav. Vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen må ta hensyn de forutsetninger som følger av bygningsmassens egenskaper.

Når det gjelder isolering av eldre hus foreligger det veiledning fra riksantikvaren, som blant fremhever at det er viktig å ikke isolere for mye i gamle hus, da det kan føre til fuktig inneluft, som igjen skaper problemer med fukt- og råteskader.

Slik det fremkommer av årsmeldingen er det gjennomført befaring av samtlige kjellere, og det vil iverksettes tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjellerne.

Kampens Byggselskap AS fikk i 2018/19 kartleggingsstøtte fra Enova for energisparende tiltak, alternativ energiformer, modernisering av belysning i fellesarealer som oppganger, loft og kjellere, oppgradering av strømkurser og etterisolering. Denne er fulgt opp i det omfang det har vært gjennomførbart.

Større prosjekter som krever låneopptak og av den grunn økte fellesutgifter vil forelegges generalforsamlingen.

Styret mener forslagets intensjon er ivaretatt i henhold til styrets oppgaver slik det blant annet fremkommer av årsmeldingene, og at generalforsamlingen er forelagt saker om større prosjekter, og har tatt stilling til dette.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 16

Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for 1 år, og Solfrid B Neraasen og Turid Sylte har sagt ja til gjenvalg. Runa Carlsen er foreslått som nytt medlem av valgkomiteen, og har takket ja.

Innstilling

Som valgkomite for 1 år foreslås Turid Sylte, Solfrid B Neraasen og Runa Carlsen.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Runa Carlsen
- Solfrid B Neraasen
- Turid Sylte

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 24. april 2024:

1. Styreleder, velges for ett år: **Randi Røvik** (gjenvalg)

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for to år: **Fridtjof Wesseltoft** (gjenvalg)
- Velges for to år: **Amanda Myhre Winje** (ny)
- Ikke på valg: **Ane Birkeland**
- Ikke på valg: **Steinar Børmer**

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Grete Lyche** (gjenvalg)
- 2. vara: **Tonje Sørdal** (ny)

Om kandidatene

Nye kandidater:

Amanda Myhre Winje, 25 år, jobber i arbeids- og inkluderingsdepartementet, arbeidsmarkedsavdelingen. Utdannet samfunnsøkonom. Har tidligere jobbet med antihvitvaskingsarbeid i revisjonsselskapet KPMG. Bor med samboer i Nittedalgata 17.

Tonje Hjelmerud Sørdal, 30 år, har erfaring som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber med kundeservice i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter. Bor i Skedsmogata med samboer og to bonusbarn.

Kandidater som foreslås gjenvalgt:

Randi Røvik, 65 år, Telemarksvingen 21, til daglig rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk.

Fridtjof Wesseltoft, 33 år, jobber innen lydteknikk for film og tv. Bor i Normannsgata 73 med samboer og et barn. Har hatt styreverv i andre organisasjoner.

Grete Lyche, 43 år, arkitekt og jobber med byutvikling for Oslo kommune. Tidligere erfaring med arkitektoppdrag for borettslag. Bor i Normannsgata 56.

Ikke på valg (valgt for to år til 2025):

Ane Birkeland, 30 år, har bodd i Telemarksvingen 21 siden juli 2021. Jobber på den britiske ambassaden i Oslo som markedsrådgiver. Ved siden av er hun spinninginstruktør på SATS Kampen. Har jobberfaring fra London og Paris innen «investment due diligence» og digital markedsføring. Har bachelor i Business Management fra London.

Steinar Børmer, 46 år, Telemarksvingen 22. Har erfaring fra styrearbeid i et boligsameie og som tillitsvalgt. Utdannet ved Norges musikkhøgskole og jobber som kontrabassist i Filharmonien.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle i styret, inkludert varamedlemmene, og har også fått noen innspill fra beboere. Styret ønsker å fortsette arbeidet med å få bedre på plass systemer og strukturer, og har gitt uttrykk for et behov for å beholde en kontinuitet i styret. Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en person med byggteknisk kompetanse, noe vi ser er ønskelig å ha. Vi har ellers lagt vekt på å få et styre som kan fungere godt

sammen, og har særlig sett etter personer som har erfaring med økonomistyring og styrearbeid, og som har kapasitet og ønske om bidra med innsats i styrets arbeid.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen, Nikolas Weise og Turid Sylte

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik
  Gjenvalg

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

- Amanda Myhre Winje
  Ny
- Fridtjof Wesseltoft
  Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Lyche
  Gjenvalg
- Tonje Sørdal
  Ny

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Røvik **(på valg)**	Telemarksvingen 21
Styremedlem	Steinar Børmer	Telemarksvingen 22
Styremedlem	Ane Andersdatter Birkeland	Telemarksvingen 21
Styremedlem	Mikkel Narmo **(på valg)**	Sons Gate 27
Styremedlem	Fridtjof Wesseltoft **(på valg)**	Normannsgata 73
Varamedlem	Runa Carlsen **(på valg)**	Normannsgata 75
Varamedlem	Grete Lyche **(på valg)**	Normannsgata 56

Valgkomiteen

Solfrid Bilstad Neraasen	Telemarksvingen 19
Turid Sylte	Telemarksvingen 21
Nikolas Weise	Telemarksvingen 20

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret på e-post kampen@styrerommet.no, via Vibbo.no eller på respektive telefonnummer.

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

Generelle opplysninger om AS Kampens Byggeselskap
Aksjeselskapet består av 433 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231	300	301	302	303
367	368	370	372	373
375	376	377	379	380
381	382	383	384	385
415	416	417	427	428
429	430	431	434	435
436	437	438	439	470
471	472	473	474	475
476	477	478	479	480
481	482	484	485	486
487	91	92	94	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Kampens Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

Styrets arbeid

Ved generalforsamlingen 2023 var det kun et av det forrige styrets medlemmer som fortsatte. De øvrige var nyvalgte. Styrets arbeid ble i begynnelsen hindret av problemer med tilgang til Styrerommet, og formell disposisjon knyttet til selskapets registrering i Brønnøysund. Det tok tid før dette var løst. Det har også vært utfordringer med oppfølging av budsjettarbeidet, styrets vedtak knyttet til innfrielse av lån og økning av felleskostnader. Dette er forhold som har vært krevende, men nå er tilbakelagt.

Vi har fått Caroline Tyrén som ny rådgiver i Obos.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.

Vi har benyttet Sentrum Skadedyrkontroll i forbindelse med oppfølging av rotteplager i enkelte kjellere.

Det kommer et stort antall henvendelser til styret om ulike forhold, som spørsmål av praktisk karakter, naboklager, parkering i gårdsrom og oppfølging av tidkrevende henvendelser.

MØTEVIRKSOMHET

Det har vært avholdt 12 styremøter. I tillegg er det gjennomført digitalt møte med Enerhaugen arkitektkontor AS i forbindelse med markiseprosjektet, og befaring av alle kjellere med bistand fra Obos prosjekt Det er også gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med bytte av verandadører og vinduer.

Det har vært arrangert tre nabolagspuber.

Styret har vært representert på møte med NRK om utbyggingen av NRK på Ensjø.

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

Det er registrert 57 aksjetransporter og 12 bruksoverlatinger i perioden 2023/2024.

STYREVAKT

Styrekontoret har vært åpent de fleste mandager mellom kl. 18.00 - 19.00 med unntak av ferieavvikling, høgtider, kuldeperiode og ved uforutsette hendelser.

PARKERING

I 2023 ble det foretatt trekning av parkeringsplasser for to år, og prisen på parkeringsplasser ble justert opp. Styret har på bakgrunn av evaluering utarbeidet nye rutiner for tildeling av parkeringsplasser som oppdateres på Vibbo.
Hyre har sagt opp to av tre plasser da etterspørselen ikke er tilstrekkelig til å opprettholde ordningen, og disse er fordelt til eiere etter venteliste.

VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært gjennomført større prosjekter i 2023, men styret har blant annet foretatt en gjennomgang av planer for forvaltning og løpende vedlikehold av uteområdene, opparbeidelse av gårdsrom og belysning i kvartal C og oppfølging av befaring av kjellerarealene med hovedvekt på ventilasjon, utbedring av fall mot kjellervegg og fotografering av rør.

Det er utført mindre reparasjoner på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner.

Ytterdører er ettersett, og vaktmester har justert dørautomatikken ved behov. Det er montert sikringsjern på dører der dette ikke var gjort tidligere.

Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak.

Tidligere vedtak om å ikke igangsette en total utskiftning av balkongdører med tilstøtende vindu, men foreta en fortløpende utskiftning/vedlikehold av balkongdører i svært dårlig stand er gjennomført. En utskifting som viste seg å være mer omfattende enn først antatt.

UFORUTSETTE HENDELSER

Oslo Vann- og avløpsetat avdekket en stor lekkasje på hovedvannledningen i Skedsmogata, som er utbedret.

I vintermånedene ble flere kjellere utsatt for innbrudd og skadeverk. I den forbindelse er det i hovedsak ikke tegn til at kjellerdørene er brutt opp, men at tilgang er sikret ved at dørene ikke har vært lukket eller tilgang på nøkler.

Det er avdekket flere forsøk på fakturasvindel ved at det blant annet er opprettet konto i styreleders navn, som så har ført til fakturakrav på varer som er tatt ut av svindlere.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)

Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.
For 2024 innebærer det:

Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.

Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.

Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.

Innstallasjon av nytt låssystem iLOQ med utskifting av låser til fellesarealer.

Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.

Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.

Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER

2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

2022: Installasjon av LED belysning i kjeller - og loftsboder.

2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

2021;; Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvatalet.

2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.

2018: Utskiftning og oppgradering til LED-belysning i oppgangene og fellesareal i kjellere.

2017/2018 oppussing av oppganger.

2015; oppgradering og utvidelse av parkering, etablering av 2 ladestasjoner.

2014 Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.

2014 Oppgradering og utvidelse parkering. Det er lagt til rette for 10 nye parkeringsplasser.

2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig

2012 Nye vinduer kjøkken og soverom.

2009 Nytt callinganlegg.

2006 Oppussing av alle bad.

2005 Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer.

2005 Nye soilrør kjøkken og bad.

2000 Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.

1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Lån
Boligselskapet har innfridd et lån i perioden pålydende kr. 8 926 023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 111 624.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til ordinært vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kampens Byggeselskap.

Lån
AS Kampens Byggeselskap har lån i Nordea.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Bredbånd ligger fra 2024 som en egen linje på giro for felleskostnader, og eierne betaler kr. 210 pr. mnd. i henhold til faktisk kostnad for bredbånd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NARVESEN
REVISJON

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampen Byggeselskap AS.

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kampen Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 20.03.2024

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Narvesen Revisjon AS

(elektronisk signert)

Henrik Narvesen
Statsautorisert revisor

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 20.03.2024

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921 104 219, KUNDENR. 1266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 341 804	17 253 916	18 390 000	19 466 000
Andre inntekter	3	89 820	183 322	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 431 624**	**17 437 238**	**18 470 000**	**19 546 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 875	-48 110	-45 000	-53 000
Styrehonorar	5	-375 000	-301 795	-350 000	-375 000
Avskrivninger	14	-20 324	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-37 266	-31 772	-25 000	-40 000
Andre honorarer		0	-48 205	0	0
Forretningsførerhonorar		-557 075	-535 650	-560 000	-585 000
Konsulenthonorar	7	-92 639	-360 322	-425 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-2 081 015	-4 415 824	-4 840 000	-2 500 000
Forsikringer		-905 666	-805 406	-880 000	-990 000
Kommunale avgifter	9	-3 573 569	-3 061 277	-3 449 200	-4 128 500
Energi/fyring		-240 812	-361 641	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 034 004	-1 034 004	-1 075 000	-1 090 000
Andre driftskostnader	10	-2 145 609	-2 014 119	-1 850 000	-2 031 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 115 854**	**-13 018 125**	**-13 849 200**	**-13 522 500**
DRIFTSRESULTAT		**7 315 770**	**4 419 113**	**4 700 800**	**6 023 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	359 193	113 447	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 367 694	-1 271 161	-1 367 000	-1 128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 008 501**	**-1 157 715**	**-1 327 000**	**-1 088 000**
ÅRSRESULTAT		**6 307 269**	**3 261 398**	**3 373 800**	**4 935 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 307 269	3 261 398		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 005 411	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	953 637	872 342
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 959 048**	**64 877 753**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		73 080	66 577
Driftskonto OBOS-banken		3 330 534	6 932 578
Sparekonto OBOS-banken		8 962 907	10 682 664
Sparekonto OBOS-banken II		161 495	96 031
Driftskonto Nordea		39 550	1 612 220
SUM OMLØPSMIDLER		**12 567 567**	**19 390 070**
SUM EIENDELER		**77 526 615**	**84 267 823**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		56 452 268	50 144 999
SUM EGENKAPITAL		**56 929 808**	**50 622 539**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 154 854	27 087 650
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 010	4 986 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 140 864**	**32 074 060**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		193 024	202 166
Leverandørgjeld		385 518	376 999
Påløpte renter		166 984	233 548
Påløpte avdrag		710 417	697 361
Påløpte kostnader		0	61 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 455 943**	**1 571 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 526 615**	**84 267 823**
Pantstillelse	18	50 052 665	87 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Kampens Byggeselskap AS

Randi Røvik /s/ Steinar Børmer /s/ Ane Andersdatter Birkeland /s/

Mikkel Narmo /s/ Fridtjof Wesseltoft /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 992 476
Parkeringsleie	320 400
Ekstra kjellerbod	77 400
Eiendomsskatt	9 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 400 004**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 200
Bod	-27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 341 804**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri automatpenger	13 900
Nøkler	14 000
Vaskeri	61 920
SUM ANDRE INNTEKTER	**89 820**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 875
SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 875**

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 2022/2023, og er på kr 375 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 266.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 563
OBOS Prosjekt AS	-9 302
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-54 275
Andre konsulenthonorarer, Sjølie Pusterom	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-92 639**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 334 619
Drift/vedlikehold VVS	-14 766
Drift/vedlikehold elektro	-3 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-683 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 081 015**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 737
Vann- og avløpsavgift	-1 965 425
Feieavgift	-54 443
Renovasjonsavgift	-1 543 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 573 569**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 455
Container	-345 836
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-95 078
Driftsmateriell	-3 799
Vaktmestertjenester	-988 500
Renhold ved firmaer	-645 835
Andre fremmede tjenester	-12 003
Kontor- og datarekvisita	-16 191
Trykksaker	-9 706
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-686
Porto	-1 000
Forsikringer/avgifter biler	-3 184
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-9 862
Velferdskostnader	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 145 609**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	41 212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 788
Renter bank	30 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 069
SUM FINANSINNTEKTER	**359 193**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 367 694
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 367 694**

NOTE: 13
BYGNINGER

Anskaffelsekost	21 457 067
Tilgang 2005, rehabilitering	29 970 213
tilgang 2006, rehabilitering	19 794 137
Anskaffelsekost i alt	71 221 417
Avskrevet tidligere år	-7 216 006
SUM BYGNINGER	**64 005 411**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	93 706	
Avskrevet tidligere	-93 705	
		1
Traktor		
Kostpris	354 442	
Avskrevet tidligere	-354 441	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet i år	-7 425	
		29 700
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet i år	-12 899	
		51 595
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	872 340	
Avskrives ikke		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**953 637**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-20 324**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 477 540 fordelt på 7959 aksjer à kr 60.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea 1

Lånet har rentebytteavtale (swap) med fastrentedel 4,44% frem til 23.02.2027
I tillegg beregnes en variabel margin til banken. Løpetid 20 år

Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 838 373	
Nedbetalt i år	4 006 773	
		-14 154 854
Nordea 2		
Opprinnelig 2012	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 573 977	
Nedbetalt i år	8 926 023	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 154 854**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-2 000
Andre innskudd	-4 984 010
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 986 010**

NOTE: 18

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 154 854
Påløpte avdrag	710 417
TOTALT	**14 865 271**

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

Bygninger	64 005 411
TOTALT	**64 005 411**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625647. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, dette omfatter også gjenstander som sykler hensatt i fellesarealer, tap og skade på eiendeler i bod etc.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** AS Kampens Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

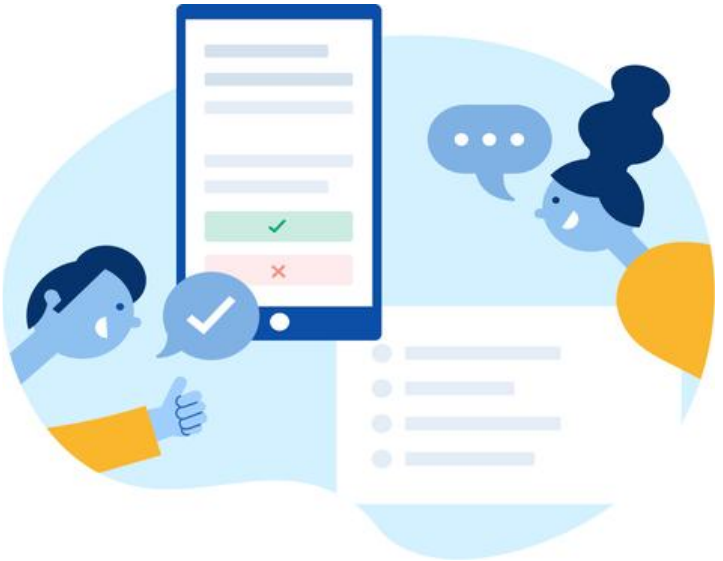
_____ _____

OBOS

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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Kampens Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 16. februar - 21. februar 2023

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. februar kl. 15:00 og lukker 21. februar kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1266

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene
4. Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg
1. Introduksjon til Xo møte.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.

Sak 3

Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tråd med informasjon delt med beboere før årsmøtet for 2021, avholdt i 2022, har styret engasjert OBOS Prosjekt for å kartlegge behov og priser for oppgradering av elanlegget i byggeselskapet. Obos Prosjekt har sikret en god beskrivelse av behovet, og totalt 4 entreprenører ble invitert inn i prosessen. Blant de fire inviterte endte Obos sin anbefaling på selskapet Elektro Nettverk Service AS. Elektro Nettverk Service AS er var også billigste tilbyder.

Tilbud fra Elektro Nettverk Service AS

Elektro Nettverk priset oppgraderingen av kun kapasitetsøkningen frem til boenhetene til kr 6.750.000 avrundet.

Det fremheves her at denne oppgraderingen i seg selv ikke medfører økt strømtilgang i leiligheten til beboerne. Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen må beboerne selv påkoste en oppgradering av sine sikringsskap og sitt elanlegg.

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringsskap(opsjon) kr 7 225,00

2. Kurs til ovn/platetopp (opsjon) kr 4 550,00

3. Ekstra forbrukskurs (opsjon) kr 2 500,00

Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen ligger det altså en individuell investering på minimum kr 9 725, og realistisk sett mer enn dette. Sikringsskap i den enkelte boenhet er eier sitt ansvar, og dette er ikke en kostnad som kan tas av fellesskapet.

Påvirkninger på felleskostnader

En opplåning på kr 6.750.000 vil medføre en økning i felleskostnader på —5,4% stipulert til snittpris

per enhet per måned på kr —190 Det er forutsatt 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Dette vil variere noe fra enhet til enhet, og vil utregnes basert på kvadratmeter som øvrige felleskostnader.

Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling
Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med økt kapasitet på elanlegget ikke igangsettes.

Bakgrunnen for dette er at investeringen er forholdsvis stor i sett mot den direkte verdien den gir til beboerne. Byggeselskapet vil måtte investere nær 7 millioner kroner i et tiltak som kun kommer beboere som ønsker å oppgradere elanlegget i egen leilighet til gode (ref. stipulert merkostnad per enhet og kostnad som faller utenfor felleskostnader i selskapet).

Styret anser det slik at kapasiteten i leilighetene kan bedres ved å oppgradere anlegget i den enkelte boenhet, ved å sette inn flere kurser og fordele forbruket på disse (stor forskjell på opprinnelig 4 kurser og oppgradering til f.eks. 7).

Avslutningsvis står byggeselskapet ovenfor økte kostnader på stort sett alle fellesgoder i selskapet, og med en uviss, men forhøyet rentebane innstiller styret til å prioritere prosjekter basert på nødvendighet og felles nytte.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i dette stem for. Ønsker du at prosjektet skal gjennomføres stemmer du imot. Har du ingen formening stemmer du blankt.

Sak 4

Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 2 omhandler sak 4b fra årsmøtet 2021 avholdt mai 2022. Styret ble bedt om å igangsette prosessen med å kartlegge behov for utskiftning av balkonger og tilstøtende vindu, samt hente inn prisestimat for prosjektet totalt samt fremvise kostnaden per enhet.

Prosess

Styret engasjerte i kartleggingen av tilstand Bygårsservice AS til å gjennomgå leiligheter for å vurdere tilstand til balkongdører og tilstøtende vindu. Totalt ble 100 leiligheter plukket ut til stikkprøver, hvorav ca. 80 ble befart.

Inntrykket etter befaringen er at vindu har vesentlig mindre slitasje enn balkongdør, samt at enkelte balkongdører har prekært behov for utskiftning. Dette gjelder likevel et fåtall av dørene, og flertallet av dørene har mindre mangler som manglende tetningslist, flassende maling og løse dørhåndtak.

Innhenting av tilbud, total utskiftning og utskiftning per behov

I prosessen med utskiftning av dører hvor det er krevd umiddelbare tiltak har styret også forespurt hva en større utskiftning på samtlige 400 enheter vil koste (ikke alle leiligheter har balkong).

Estimert pris for utskiftning, basert på faktisk pris fra firma Byggsørvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskifting, tilbud på mindre antall balkong dører fra Bygårdsservice og anslag fra OBOS Prosjekt er avrundet kr 50.000 pr dør, og drøyt 70.000 pr dør og vindu samlet.

Merk at disse prisene er hentet inn før prisveksten som har tiltatt i løpet av høsten. Prisveksten på byggevarer er pt 14% pro anno.

Påvirkning på felleskostnader

En total utskiftning av dører og vinduer i byggeselskapet vil følgelig beløpe seg til ca. 20 millioner kroner for balkongdører, og ca 30 millioner kroner for balkongdører med tilstøtende vindu.

En investering på 20 millioner vil øke felleskostnadene med 14% eller en snittpris pr enhet på ca. kr 400 pr måned.

En investering på 30 millioner vil øke felleskostnadene med 18% eller en snittpris pr enhet på ca.kr 600 pr måned.

Forutsetningene for dette er 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling
Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med total utskiftning av balkongdører ikke igangsettes.

Prosjektet vil utgjøre en vesentlig kostnad, og sett mot kartleggingen gjennomført av Bygårdsservice fremstår den ikke som hensiktsmessig. Mange av dørene kan fint brukes i flere år.

Styret innstiller til en løpende utskiftning av balkongdører der hvor det er et prekært behov, og økt vedlikehold på eksisterende dører og vinduer. Som ledd i dette utvider styret instruksen til Bygårdsservice, som pt har avtale om løpende vedlikehold i byggeselskapet.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i det stemmer du for. Er du uenig og ønsker å gjennomføre prosjektet stemmer du imot. Stem blankt om du ikke har noen formening.

Bakgrunnsinformasjon digitalt ekstraordinært årsmøte i Kampen Byggeselskap februar 2023

Introduksjon

Styret har gjennom 2022 behandlet flere saker, og det er gjennomført flere prosjekter. Av disse nevnes ferdigstillingen av nye sykkelboder, oppgradering av utemiljø og bakgårder, nødvendig vedlikehold på bygningsmassene og investering i nye lys på loft og i kjeller. Alt i alt er det investert flere millioner kroner i å vedlikeholde det fine bomiljøet på Kampen.

Etter årsmøtet i 2022 har styret jobbet videre med to mulige investeringer av større art. Dette gjelder 1) Sak fra informasjon fra styret ifbm årsmøtet 2021: Oppgradering av elanlegg i byggene for å sikre økt kapasitet og 2) sak 4b fra årsmøtet 2021: Utskiftning av balkongdører med og uten tilstøtende vindu. Følgende skriv tar sikte på å informere om arbeidet som er gjort så langt, samt alternativene Kampens Byggeselskap har og styrets innstilling.

Vi ber om at alle spørsmål, så lenge de ikke inneholder noe sensitivt, legges i kommentarfeltet under. På den måten vil både spørsmål og svar være tilgjengelig for alle.

Kampens Byggeselskap har i dag god økonomi med ca 15 millioner kroner i oppspart egenkapital. Noe av denne kapitalen ville kunne blitt benyttet i forbindelse med prosjektene. Styret ønsker likevel at selskapet har en solid buffer, da det gir en økonomisk trygghet som gjør at selskapet ikke må øke felleskostnadene mer enn absolutt nødvendig, og har rammene til å se an den økonomiske utviklingen for øvrig.

Store låneopptak vil kunne hindre andre store prosjekter fremover

Det gjøres også oppmerksom på at dersom begge prosjekter skulle vedtas igangsatt så vil dette gi selskapet en økning i felleskostnader på 24% stipulert til 840 kr pr måned i snitt pr leilighet. Forusatt 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023

Mvh

Styret i Kampen Byggeselskap

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.02.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 21.02.23
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** AS Kampens Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i dette stem for. Ønsker du at prosjektet skal gjennomføres stemmer du imot. Har du ingen formening stemmer du blankt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i det stemmer du for. Er du uenig og ønsker å gjennomføre prosjektet stemmer du imot. Stem blankt om du ikke har noen formening.

☐ For

☐ Mot

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for AS Kampens Byggeselskap

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. februar kl. 15:00 til 21. februar kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 210.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **3139**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **615**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3112**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **642**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

I tråd med informasjon delt med beboere før årsmøtet for 2021, avholdt i 2022, har styret engasjert OBOS Prosjekt for å kartlegge behov og priser for oppgradering av elanlegget i byggeselskapet. Obos Prosjekt har sikret en god beskrivelse av behovet, og totalt 4 entreprenører ble invitert inn i prosessen. Blant de fire inviterte endte Obos sin anbefaling på selskapet Elektro Nettverk Service AS. Elektro Nettverk Service AS er var også billigste tilbyder.

Tilbud fra Elektro Nettverk Service AS

Elektro Nettverk priset oppgraderingen av kun kapasitetsøkningen frem til boenhetene til kr 6.750.000 avrundet.

Det fremheves her at denne oppgraderingen i seg selv ikke medfører økt strømtilgang i leiligheten til beboerne. Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen må beboerne selv påkoste en oppgradering av sine sikringsskap og sitt elanlegg.

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringsskap(opsjon) kr 7 225,00

2. Kurs til ovn/platetopp (opsjon) kr 4 550,00

3. Ekstra forbrukskurs (opsjon) kr 2 500,00

Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen ligger det altså en individuell investering på minimum kr 9 725, og realistisk sett mer enn dette. Sikringsskap i den enkelte boenhet er eier sitt ansvar, og dette er ikke en kostnad som kan tas av fellesskapet.

Påvirkninger på felleskostnader

En opplåning på kr 6.750.000 vil medføre en økning i felleskostnader på —5,4% stipulert til snittpris

per enhet per måned på kr —190 Det er forutsatt 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Dette vil variere noe fra enhet til enhet, og vil utregnes basert på kvadratmeter som øvrige felleskostnader.

Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling
Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med økt kapasitet på elanlegget ikke igangsettes.

Bakgrunnen for dette er at investeringen er forholdsvis stor i sett mot den direkte verdien den gir til beboerne. Byggeselskapet vil måtte investere nær 7 millioner kroner i et tiltak som kun kommer beboere som ønsker å oppgradere elanlegget i egen leilighet til gode (ref. stipulert merkostnad per enhet og kostnad som faller utenfor felleskostnader i selskapet).

Styret anser det slik at kapasiteten i leilighetene kan bedres ved å oppgradere anlegget i den enkelte boenhet, ved å sette inn flere kurser og fordele forbruket på disse (stor forskjell på opprinnelig 4 kurser og oppgradering til f.eks. 7).

Avslutningsvis står byggeselskapet ovenfor økte kostnader på stort sett alle fellesgoder i selskapet, og med en uviss, men forhøyet rentebane innstiller styret til å prioritere prosjekter basert på nødvendighet og felles nytte.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i dette stem for. Ønsker du at prosjektet skal gjennomføres stemmer du imot. Har du ingen formening stemmer du blankt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2383**
Antall stemmer mot vedtaket: **988**
Antall blanke stemmer: **383**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Sak 2 omhandler sak 4b fra årsmøtet 2021 avholdt mai 2022. Styret ble bedt om å igangsette prosessen med å kartlegge behov for utskiftning av balkonger og tilstøtende vindu, samt hente inn prisestimat for prosjektet totalt samt fremvise kostnaden per enhet.

Prosess

Styret engasjerte i kartleggingen av tilstand Bygårsservice AS til å gjennomgå leiligheter for å vurdere tilstand til balkongdører og tilstøtende vindu. Totalt ble 100 leiligheter plukket ut til stikkprøver, hvorav ca. 80 ble befart.

Inntrykket etter befaringen er at vindu har vesentlig mindre slitasje enn balkongdør, samt at enkelte balkongdører har prekært behov for utskiftning. Dette gjelder likevel et fåtall av dørene, og flertallet av dørene har mindre mangler som manglende tetningslist, flassende maling og løse dørhåndtak.

Innhenting av tilbud, total utskiftning og utskiftning per behov

I prosessen med utskiftning av dører hvor det er krevd umiddelbare tiltak har styret også forespurt hva en større utskiftning på samtlige 400 enheter vil koste (ikke alle leiligheter har balkong).

Estimert pris for utskiftning, basert på faktisk pris fra firma Byggsørvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskifting, tilbud på mindre antall balkong dører fra Bygårdsservice og anslag fra OBOS Prosjekt er avrundet kr 50.000 pr dør, og drøyt 70.000 pr dør og vindu samlet.

Merk at disse prisene er hentet inn før prisveksten som har tiltatt i løpet av høsten. Prisveksten på byggevarer er pt 14% pro anno.

Påvirkning på felleskostnader

En total utskiftning av dører og vinduer i byggeselskapet vil følgelig beløpe seg til ca. 20 millioner kroner for balkongdører, og ca 30 millioner kroner for balkongdører med tilstøtende vindu.

En investering på 20 millioner vil øke felleskostnadene med 14% eller en snittpris pr enhet på ca. kr 400 pr måned.

En investering på 30 millioner vil øke felleskostnadene med 18% eller en snittpris pr enhet på ca.kr 600 pr måned.

Forutsetningene for dette er 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling

Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med total utskiftning av balkongdører ikke igangsettes.

Prosjektet vil utgjøre en vesentlig kostnad, og sett mot kartleggingen gjennomført av Bygårdsservice fremstår den ikke som hensiktsmessig. Mange av dørene kan fint brukes i flere år.

Styret innstiller til en løpende utskiftning av balkongdører der hvor det er et prekært behov, og økt vedlikehold på eksisterende dører og vinduer. Som ledd i dette utvider styret instruksen til Bygårdsservice, som pt har avtale om løpende vedlikehold i byggeselskapet.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i det stemmer du for. Er du uenig og ønsker å gjennomføre prosjektet stemmer du imot. Stem blankt om du ikke har noen formening.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2971**
Antall stemmer mot vedtaket: **402**
Antall blanke stemmer: **381**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557488377253 Signert EL MMH
Transaksjon 09222115557488377253 Signert EL MMH

Protokoll til generalforsamling 2024 for AS Kampens Byggeselskap

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, i Storsalen i Kampen Bydelshus.

Til stede: 81 aksjonærer, 9 representert ved fullmakt, totalt 1 481 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak:
Styreleder velges
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Anne Riseth fra Obos foreslås som protokollfører. Runa Carlsen foreslås som protokollvitne.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

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

5. Forretningsorden

For å sikre en forutsigbar gjennomføring av generalforsamlingen fremlegger styret forslag til forretningsorden for møtet.

Gjennomføring av generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen ledes av den valgte møtelederen, og gjennomføres i samsvar med vedtektene for Kampens Byggeselskap AS, og vedtatt forretningsorden.

2. De som ønsker ordet til debatt eller forretningsorden, melder seg på talerlisten skriftlig eller ved-håndsopprekning.

3. Taletiden er tre minutter for første innlegg, to minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:

- sette strek for innlegg
- sette strek for nye forslag
- øke antall innlegg
- endre taletiden

5. Forslag /endringsforslag kan bare fremmes til saker som står på sakslisten, og leveres skriftlig.

6. Når sakslisten er godkjent kan ikke forslag trekkes uten at generalforsamlingen vedtar det.

7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse, og det skal opplyses hvilken sak/forslag det stemmes over. Det er styrets innstilling som legges til grunn for avstemming.

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak:
Forretningsordnen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

✓ **Vedtatt.**

8. Markiser

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2023 har styret undersøkt mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Fordi en byggesøknad vil medføre gebyrer, har styret besluttet å avvente en slik søknad til generalforsamlingen 2024 har fattet vedtak og eventuelt sluttet seg til styrets innstilling i saken.

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning

Styret har innhentet tilbud fra fem leverandører og valgt en løsning med kjemisk innfesting, vindsensor, motor, takkasse og justerbar vinkel. Innfestingsmetoden er den beste for feste i tegl og dessuten gunstig med tanke på mulige vibrasjoner som kan oppstå i markisen på grunn av vind. Vindsensor med tilhørende motor er valgt av hensyn til sikkerhet slik at markisen ikke blir stående ute ved kraftig vind. Takkasse er valgt for å beskytte og forlenge levetiden av markisen. Justerbar vinkel gjør det mulig å skjerme mot høy så vel som lav sol.

Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Dukfargen er valgt av hensyn til lyskvalitet i leilighetene, tilpasning til de øvrige materialfargene på fasaden og for å begrense synlighet av støv og andre eventuelle flekker. Illustrasjonsbilder vil bli lagt frem for generalforsamlingen.

Det er opp til eierne av den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde. Fremtidig vedlikehold er eiers ansvar.

Prosess

Montering av markiser vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret har derfor inngått avtale med en ansvarlig søker som skal stå for byggesøknaden. Det har også blitt avklart at Byantikvaren ikke vil motsette seg tiltaket og at markisene kan settes opp enkeltvis. Dersom generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling, vil styret i etterkant be om bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad dersom et rimelig antall boenheter viser sin interesse. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansiering

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet med cirka kr. 25 000 inkl. mva. Endelig pris vil fastsettes når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør. I tillegg vil det påløpe et beløp på kr. 3 000 som skal dekke utgifter som byggeselskapet har hatt knyttet til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg og må organiseres og bekostes av den enkelte. Det vil ikke være mulig å forutsi dette beløpet fordi de ulike leilighetene har elektriske anlegg med ulik fremføring mot yttervegg og balkong.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere for at det vil være mulig å fremforhandle samme pris for de som eventuelt ønsker å montere markise senere. I tillegg vil det heller ikke være mulig å fremforhandle rabatt for de som bestiller markiser enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret har lagt frem et forslag til løsning, som muliggjør montering av markiser for de som ønsker det, og hvor vedlikehold og byggeselskapets kostnader på sikt dekkes av de som ønsker å montere markise.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 719 aksjer mot og 690 aksjer for. Øvrige stemmer blanke.**

9. Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Sonsgate 11

Kampens Byggeselskap AS har i dag 8 fellesvaskerier. Av disse har 4 fortsatt pollettautomater. Pollettene betales med kort, som er samme betalingsløsning som brukes på kortautomatene. Poletter må kjøpes til bestemte tider hos vaktmester, eller på styrekontoret. Det er noen få som benytter muligheten til å bestille for levering i postkassen. Uansett må polletter kjøpes med kort, og ordningen er lite hensiktsmessig og tidkrevende også for brukerne. Styret ønsker derfor å oppgradere pollettautomatene til kortbetaling slik som de andre har.

Det er god kapasitet på vaskeriene, og styret har derfor hatt en gjennomgang av bruken av vaskeriene og ser at vaskeriet i Sonsgate 11 er svært lite brukt. Da det er kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vaskeriene foreslås det å stenge dette vaskeriet. Brukerne kan da benytte et av de andre vaskeriene.

Styrets innstilling

Styret foreslå at gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater, og at vaskeriet i Sonsgate 11 nedlegges.

Forslag til vedtak:
Forslag 1: Fellesvaskeriet i Sonsgt. 11 nedlegges. Forslag 2: Gjenværende polettautomater erstattes med kortautomater. Begge forslagene skal stemmes over.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 godkjent. Forslag 2 godkjent.**

10. Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

To av byggeselskapet parkeringsplasser har ladestolper og er forbeholdt el-biler. Disse ladestolpene måler ikke forbruket, og i takt med økende el-priser er dette en sterkt subsidiert ordning. Eiere av el-biler har hatt muligheten til å delta i trekningen av både ladeplasser og ordinære plasser, og har således hatt ytterligere en fordel med hensyn til mulighet for å få tildelt parkeringsplass.

Da det ble fattet vedtak om slike plasser var det begrensede lademuligheter i nærområdet, men dette har endret seg og behovet for egne ladeplasser har ikke samme berettigelse lenger. I takt med nedbygging av parkeringsplasser, er det den generelle tilgangen på parkeringsplasser som er utfordringen. I tillegg kommer at kostnader til utskifting av dagens ladestolper til en ordning med registrering av forbruk, er uforholdsmessig kostnadskrevende både med tanke på etablering og vedlikehold. I et miljøperspektiv kommer dette få til gode, og de offentlige ladestasjonene med korttidsparkering er å foretrekke. Det foreslås derfor å avvikle ladestolpene. De som har fått tildelt disse plassene opprettholder plassen til samme kostnad som for øvrige plasser.

Styrets innstilling

Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.

Forslag til vedtak:
Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

✓ Vedtatt.

11. Forslag om å forsterke låsene til kjellerbodene for å hindre innbrudd.

Fremmet av: Dag Heien, Sons gate 19

For å forhindre flere innbrudd foreslår det at låsene til kjellerbodene blir forsterket slik at det ikke blir så lett å bryte seg inn.

Begrunnelse:

Det har vært flere innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Jeg har selv hatt innbrudd for noen år siden. Min nabo hadde innbrudd denne uka. Med enkle redskap er det lett å bryte seg inn i bodene. Hengselet (metalldelen) blir ofte bare dratt rett ut av treverket bak med en skrutrekker eller et brekkjern. Det hjelper ikke med en solid hengelås, når treverket bak er av så dårlig kvalitet. Treverket er gammelt og bør forsterkes. Istedenfor at hver beboer gjør denne jobben selv, foreslår jeg at det blir gjort samlet for hele boligselskapet. Dette gjelder i første omgang for kjellerbodene som er mest utsatt for innbrudd.

Styrets innstilling
Styret har, slik det er redegjort for i årsrapporten iverksatt og planlagt tiltak for å forebygge innbrudd. Det viktigste forebyggende tiltaket er imidlertid at eiere og beboere sørger for at dørene til oppganger, kjellere og loft holdes lukket og låst, og at problemer med lukke- og låsemekanismer meldes vaktmester omgående.

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

12. Forbedre strøm til leiligheter

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Det er flere beboere som rapporterer med utfordringer på å varme opp leilighetene sine, men da forrige styre ga innstillingen til forrige forslag, mente de at det ikke var behov for dette. Redegjørelsen for dette var mangelfull.

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

1. At beboere som har et ekstraordinært behov (trøbbel med å varme opp) får oppgradert sitt inntak, enten på bekostning av borettslaget, eller at de i det minste kan bekoste dette selv.

2. At forslaget fra GF der dette var oppe blir vedtatt, og at det fortsatt er slik at beboere selv kan velge hvorvidt de vil benytte seg av det eller ei

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Da forslaget om oppgradering av el-anlegget ble behandlet på digital ekstraordinær generalforsamling var det gjort et grundig forarbeid, og styret ga en tydelig begrunnelse for å ikke igangsette en oppgradering av el-anlegget.

"Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med økt kapasitet på elanlegget ikke igangsettes. Bakgrunnen for dette er at investeringen er forholdsvis stor i sett mot den direkte verdien den gir til beboerne. Byggeselskapet vil måtte investere nær 7 millioner kroner i et tiltak som kun kommer beboere som ønsker å oppgradere elanlegget i egen leilighet til gode (ref. stipulert merkostnad per enhet og kostnad som faller utenfor felleskostnader i selskapet).

Styret anser det slik at kapasiteten i leilighetene kan bedres ved å oppgradere anlegget i den enkelte boenhet, ved å sette inn flere kurser og fordele forbruket på disse (stor forskjell på opprinnelig 4 kurser og oppgradering til f.eks. 7)."

Det er ikke nye opplysninger som tilsier at begrunnelsen, eller gyldigheten av vedtaket om å ikke gjennomføre oppgraderingen skal settes til side til fordel for forslagsstillerens forslag.

Forslagstiller har også anlagt sak mot Kampens Byggeselskap AS og påberopt seg aksjelovens mindretallsvern i § 5-21, for å oppgradere inntaket på bekostning av fellesskapet tilgang til denne ressursen. Slik også dette forslaget går ut på. Dette er en sak av prinsipiell karakter, og styret er uenig i forståelsen av mindretallsvernet. Mindretallsvernet er også omfattet av våre vedtekter, og samsvar med tilsvarende bestemmelser i andre lover inkl. aksjeloven.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6- 32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

I tillegg kommer at felleskostnadene er redusert for boenheter i 1 etg, for å kompensere for antatte merkostnader til oppvarming.

Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises
> ✓ **Vedtatt.**

13. Generelt forslag

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Det bes om at styret tar til etterretning mindretallsvernet i aksjeloven § 5-21. Beslutningene er egnet til å gi aksjeeiere som ikke er berørt av de negative virkningene av kald kjeller, dårlig ventilasjon, eller for dårlig kapasitet på strømmen, en urimelig fordel på bekostning av aksjonærer med bruksrett til leilighetene rett over kjelleren, som ikke klarer å få opp levelige temperatur i leilighetene sine.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, og viser til at forslaget berører forståelsen av vedtektenes bestemmelser 9. Inhabilitet og mindretallsvern, som det er redegjort for i behandlingen av foregående sak.

I tillegg er forslaget rettet mot styret med krav om at styret i praksis skal ta til forslagstillers forståelse av mindretallsvernet til etterretning til forslagstillers gunst.

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises
> ✓ **Vedtatt.**

14. Forbedre ventilasjon

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Det er passiv ventilasjon i boenhetene, noe som fører både til fuktdannelse og til dårlig avtrekk fra bad. I tillegg til dette er det for noen beboere utfordringer med lukt som siver inn fra andre beboere.

Styrets innstilling
Det er ikke den naturlige ventilasjonen som fører til fuktdannelse og dårlig avtrekk fra bad, men at luftsirkulasjonen i leilighetene hindres av at ventilasjonslukene stenges. For at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten skal være riktig, må alle sørge for at ventiler/luker holdes åpne slik at luften kan trekke ut, og sørge for at det kommer nok luft inn i leilighetene ved å holde lufteluker og spalteventilene i vinduene åpne. For å unngå matos og annen lukt kan det være aktuelt å sette et vindu på gløtt slik det er beskrevet i tema Ventilasjon på Vibbo.

Forslaget fremstår som en tilstandsbeskrivelse og ikke et konkret forslag, og avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises
> ✓ **Vedtatt.**

15. Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Det har blitt rapportert om at det har blitt forelagt styret en rekke enøk tiltak, som å isolere kjeller, isolere loft, og muligens andre tiltak. Vi ber om at styret presenterer disse tiltakene og de eventuelle kostnadene dette vil medføre slik at beboerne selv kan stemme på hvorvidt dette er noe man ønsker.

Styrets innstilling
Det foreligger omtale av ulike rapporter i tidligere årsmeldinger. Til generalforsamlingen i 2019 vises det blant annet til en omfattende tilstandsvurdering/vedlikeholdsplan fra Obos prosjekt og totalplan for uteområdene, som følges opp slik det også fremkommer i årsmeldingen for 2023/24 der det fremkommer hvilke prioriteringer som er lagt for budsjettet for 2024. Det tilligger styrets oppgaver å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift, treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver samt forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.

Bygningsmassen nærmer seg 100 år, og vil ikke kunne oppgraderes til dagens bygningskrav. Vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen må ta hensyn de forutsetninger som følger av bygningsmassens egenskaper.

Når det gjelder isolering av eldre hus foreligger det veiledning fra riksantikvaren, som blant fremhever at det er viktig å ikke isolere for mye i gamle hus, da det kan føre til fuktig inneluft, som igjen skaper problemer med fukt- og råteskader.

Slik det fremkommer av årsmeldingen er det gjennomført befaring av samtlige kjellere, og det vil iverksettes tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjellerne.

Kampens Byggselskap AS fikk i 2018/19 kartleggingsstøtte fra Enova for energisparende tiltak, alternativ energiformer, modernisering av belysning i fellesarealer som oppganger, loft og kjellere, oppgradering av strømkurser og etterisolering. Denne er fulgt opp i det omfang det har vært gjennomførbart.

Større prosjekter som krever låneopptak og av den grunn økte fellesutgifter vil forelegges generalforsamlingen.

Styret mener forslagets intensjon er ivaretatt i henhold til styrets oppgaver slik det blant annet fremkommer av årsmeldingene, og at generalforsamlingen er forelagt saker om større prosjekter, og har tatt stilling til dette.

Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for 1 år, og Solfrid B Neraasen og Turid Sylte har sagt ja til gjenvalg. Runa Carlsen er foreslått som nytt medlem av valgkomiteen, og har takket ja.

Innstilling
Som valgkomite for 1 år foreslås Turid Sylte, Solfrid B Neraasen og Runa Carlsen.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:

Runa Carlsen
Solfrid B Neraasen
Turid Sylte

Følgende stilte til valg:
Runa Carlsen
Solfrid B Neraasen
Turid Sylte

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 24. april 2024:

1. Styreleder, velges for ett år: **Randi Røvik** (gjenvalg)

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for to år: **Fridtjof Wesseltoft** (gjenvalg)
- Velges for to år: **Amanda Myhre Winje** (ny)
- Ikke på valg: **Ane Birkeland**
- Ikke på valg: **Steinar Børmer**

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Grete Lyche** (gjenvalg)
- 2. vara: **Tonje Sørdal** (ny)

Om kandidatene

Nye kandidater:

Amanda Myhre Winje, 25 år, jobber i arbeids- og inkluderingsdepartementet, arbeidsmarkedsavdelingen. Utdannet samfunnsøkonom. Har tidligere jobbet med antihvitvaskingsarbeid i revisjonsselskapet KPMG. Bor med samboer i Nittedalgata 17.

Tonje Hjelmerud Sørdal, 30 år, har erfaring som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber med kundeservice i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter. Bor i Skedsmogata med samboer og to bonusbarn.

Kandidater som foreslås gjenvalgt:

Randi Røvik, 65 år, Telemarksvingen 21, til daglig rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk.

Fridtjof Wesseltoft, 33 år, jobber innen lydteknikk for film og tv. Bor i Normannsgata 73 med samboer og et barn. Har hatt styreverv i andre organisasjoner.

Grete Lyche, 43 år, arkitekt og jobber med byutvikling for Oslo kommune. Tidligere erfaring med arkitektoppdrag for borettslag. Bor i Normannsgata 56.

Ikke på valg (valgt for to år til 2025):

Ane Birkeland, 30 år, har bodd i Telemarksvingen 21 siden juli 2021. Jobber på den britiske ambassaden i Oslo som markedsrådgiver. Ved siden av er hun spinninginstruktør på SATS Kampen. Har jobberfaring fra London og Paris innen «investment due diligence» og digital markedsføring. Har bachelor i Business Management fra London.

Steinar Børmer, 46 år, Telemarksvingen 22. Har erfaring fra styrearbeid i et boligsameie og som tillitsvalgt. Utdannet ved Norges musikkhøgskole og jobber som kontrabassist i Filharmonien.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle i styret, inkludert varamedlemmene, og har også fått noen innspill fra beboere. Styret ønsker å fortsette arbeidet med å få bedre på plass systemer og strukturer, og har gitt uttrykk for et behov for å beholde en kontinuitet i styret. Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en person med byggteknisk kompetanse, noe vi ser er ønskelig å ha. Vi har ellers lagt vekt på å få et styre som kan fungere godt sammen, og har særlig sett etter personer som har erfaring med økonomistyring og styrearbeid, og som har kapasitet og ønske om bidra med innsats i styrets arbeid.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen, Nikolas Weise og Turid Sylte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

Følgende stilte til valg:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Grete Lyche
Tonje Sørdal

Følgende stilte til valg:
Grete Lyche
Tonje Sørdal

Transaksjon 09222115557516219700 Signert MRR, PAR, PRC

VEDTEKTER

for **AS Kampens Byggeselskap** org nr 921104219
Sist endret 22. april 2010.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Kampens Byggeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å opprettholde og vedlikeholde aksjeeiernes bruksrett (borett) til egen bolig i selskapet. Selskapets eiendom omfatter:

Bøgt. 27-29-31,
Nittedalsgt. 14-16-17-19,
Normannsgt. 52-54-56-58-60-62-64-66-68, 59-61-69-71-73-75,
Skedsmogt. 16-18-20,
Sonsgt. 11-13-15-17-19-21-23-25-27-29,
Telemarksvingen 2-4-6-8-10-12-14-16-18-19-20-21-22.
Trysilgt. 1-3-5-7.

1-2 Forretningsførsel og forretningskontor,

Selskapet ligger i Oslo kommune og skal ha sitt forretningskontor der.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 477.540,- fordelt på 7.959 aksjer à kr. 60,-.

(2) Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted.

(3) Aksjonær som innehar 27 eller 28 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 3 værelser, kjøkken m.v.
Aksjonær som innehar 18 eller 20 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 2 værelser, kjøkken m.v.
Aksjonær som innehar 12 aksjer skal ha rett til leie av leilighet på 1 værelse, kjøkken m.v.

(4) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til én bestemt bolig.

(5) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(*6*) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

BESKYTTET

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer sammen.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating (framleie) hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1)Omsetting av aksjer skal godkjennes av styret.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med kapittel 2 i vedtektene.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

(2) Leiligheten skal/kan bare benyttes som bolig.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating (framleie)
(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets skriftlige godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person med lovfestet krav på å eie leiligheter, jfr. pkt. 2-1 (5).

BESKYTTET

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(3) En andelseier som selv bor i husstanden, kan overlate bruken av deler av husstanden til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele husstanden til andre i opp til 30 døgn i året.

(4) Overlating av bruken endrer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Varsel om at tiltak er iverksatt bør sendes styret.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

BESKYTTET

(8) Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Alle endringer i boligen må skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven og forskrifter i medhold av denne.

Montering av elektriske vifter i på kjøkken og bad på eksisterende avtrekkeskanaler beregnet for naturlig oppdrift, må ikke forekomme. Flytter man inn i en bolig hvor elektriske vifter er montert, må disse fjernes. Kullfiltervifter er tillatt.

(9) Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt, reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan boligselskapet la arbeidet utføres for hans kostnad. Boligselskapet har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at aksjonæren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Ved bruk av Kampens Byggeselskaps gårdsforsikring skal egenandelen ved skade på bolig/gjenstander dekkes av aksjeeieren selv dersom skaden gjelder forhold som omfattes av aksjonærens vedlikeholdsplikt etter brl.lovens § 5-12, jfr. vedtektens § 4, 1. ledd- Der Byggeselskapet har vedlikeholdsplikt svarer selskapet også for egenandelen.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, samt utvendig vedlikehold av disse. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, er også selskapets ansvar. I boliger hvor aksjonær eller tidligere aksjonærer har foretatt flytting/riving av vegger, eller endret andre ting som selskapet normalt har ansvar for, kan aksjonæren selv holdes ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold dersom det ikke foreligger godkjennelse fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og

BESKYTTET

bygningslovens bestemmelser eller dersom reparasjonene ikke er håndverksmessig forsvarlig utført.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

BESKYTTET

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapets forretninger ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummmerisk rekkefølge.

Gjenvalg til styret er tillatt.

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

7-2 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.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er bare vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlem representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av

BESKYTTET

aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret innen 1. mars.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Behandling av styres forslag til budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har én stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (absolutt flertall). Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

BESKYTTET

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Styret kan ikke ansette noen av sine medlemmer i betalte stillinger i selskapet. Kun generalforsamlingen kan eventuelt ansette noen av styrets medlemmer for en periode i forbindelse med spesielt store vedlikeholdsprosjekter. Styrets godtgjørelse bestemmes av generalforsamlingen.

(3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.
Vedtekter

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S KAMPENS BYGGESELSKAP

I. VASKERI, BALKONGER OG AVFALLSHÅNDTERING.

1. I vaskeriene vil det være oppslått reglement som klart viser hvordan vaskeriene skal anvendes. Det er styrets sak til enhver tid å bestemme vasketider og økter etc. Respekter andres vasketider.

2. Tørking av tøy kan foregå på tørkeloftet eller tørkeplass i gården.
   Tøy som henger på loftet må være drypptørt og må fjernes så snart det er tørt.
   Tøy må ikke henge ute søn- og helligdager.
   Tørking og lufting av tøy i vinduer er ikke tillat.

3. Banking av tepper etc. må kun foregå på tørkeplassene og kun dersom det ikke henger tøy på tørkestativet.

4. Teppebanking på balkongen må ikke forekomme. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk over gelenderet på balkongen. Tørking av tøy må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

5. På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.
   Det må ikke monteres radio og TV-antenner på balkongen, men feste for balkongflagg er tillatt.

6. Kun **vanlig husholdningsavfall og papir/papp** kan kastes i oppsatte avfallsbeholdere. Alt småelektrisk avfall og farlig avfall som malingsrester, olje, løsemidler, syreholdige væsker, lysstoffrør etc, må leveres på en miljøstasjon.

   Hensetting av avfall utenfor oppsatte beholdere er ikke tillatt. Det er den enkelte beboers ansvar å frakte bort alt annet avfall enn det som kan kastes i beholderne.

II. RO OG ORDEN.

1. Beboere må påse at ro og orden overholdes.
   Støyende musikk og bråk av alle slag som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt. Høyttalere av alle slag skal dempes og bruk av vaskemaskin gjelder i tidsrommet 07.00 – 22.00
   Lek eller støy må ikke finne sted i trapper, portrom, kjeller eller loft.

2. Hold orden i fellesområdene både ute og inne. Private eiendeler – untatt sykler og barnevogner – skal ikke plasseres i fellesområdene, men fraktes bort. Vaktmester har fullmakt til å kaste hensatte ting fra fellesområder uten varsel.

3. Barnevogner og sykler må ikke plasseres i oppganger eller kjellerhalser.

4. Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene.
   Etter søknad og trekning kan det tildelse fast parkeringsplass langs Gjøvikbanen for 2 år av gangen, ellers er det gateparkering som gjelder.
   Motorsykler kan parkeres i gårdsrommene, men ikke slik at de er til hinder for generell fremkommelighet.

5. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten styrets evt. samtykke.

6. Av hensyn till smittefare og tiltrekking av skadedyr må det ikke på noen del av selskapets eiendom legges mat eller matrester, heller ikke i den hensikt å mate småfugl. Alt fuglefor skal evt. henges i busker/trær eller legges på oppsatt fuglebrett.

7. Loftsdører, kjellerdører og bakdører må alltid holdes låst.

   - Loftsluke må holdes lukket om vinteren.
   - Slukk alltid lyset når du forlater kjeller og loft.

8. Dyrehold er som en hovedregel tillatt i selskapet, men Styret kan be om at dette opphører dersom gjentatte klager på dyrehold ikke fører frem.

9. Utvis forsiktighet og omtanke med hensyn til gårdens og leilighetens benyttelse.

   - Opptre hensynsfullt mot hverandre.
   - Respekteres pålegg fra Styret og vaktmester.

Viktig informasjon ved salg/ utflytting av leilighet
Gjelder både for aksjeeier og leietakere.

Aksjeeiere

Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.
Bodene skal være tømt ved utflytting!
Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

NB! Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.

AS Kampens Byggeselskap

NYTTIGE OPPLYSNINGER

Styret, adresse, Normannsgt. 52, 0655 Oslo . E-post; a-bygge@online.no
Styrekontoret holder åpnet mandag kl.18.00 -19.00 . Telef; 22191784
Forretningsfører; OBOS Eiendomsforvaltning AS
POB 6668 St. Olavs pl.
0129 Oslo
Vaktmester; Åpent kontor mandag - fredag; Normannsgt. 61 , kl. 0700-0730 og 11.30 - 12.00 .
Arbeidstid; 0700-15.00 . Telefon; 22198733 , mobil 41558182
Hos vaktmester kan du kjøpe vaskepolletter (kr. 5 pr. stk) og vaskerilås med inngravert nummer, samt få rekvisisjon til oppgangsnøkler. Disse er «sperret» og kan ikke kopieres uten rekvisisjon. Kontakt vaktmester for bestilling av navneskilt til dør og postkasse. Vaktmester har egen postkasse v Normannsgt. 61. Mangler det en lyspære – legg lapp i postkassen.
Viktig informasjon ved inn og utflytting av leilighet
Gjelder både for aksjeeier og leietakere.
Aksjeeiere
Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.
Bodene skal være tømt ved utflytting!
Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

NB! Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.
Nye beboere
Ved innflytting skal det ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.
Ved evt oppussing av leilighet gjelder tilsvarende regler.
Vi vil presisere at materialer i forbindelse med dette heller ikke kan bli stående på balkonger eller utearealer.
Ved oppussing skal naboene varsles med et skriv på oppslagstavlen; her skal det fremkomme grad av oppussing og varighet.
Fellesvaskerier; Din oppgangsnøkkel går også til kjellerinngangene der det finnes vaskerier; Telemarksvingen 6,16,19. Sonsgt. 11,19. Normannsgt, 54,58. Nittedalsgt. 16. Trysilgt. 1.
Kun låser som er kjøpt hos vaktmester er godkjent til vaskeritavlene. Husk å fjerne lås etter vasking. Ikke godkjente låser blir fjernet. Polletter kjøpes hos vaktmester i kontortiden eller på styrekontoret mandag 18.00 -19.00.
Parkeringsplasser; Parkeringsplasser trekkes ved loddtrekning annet hvert år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten.
Det koster kr. 400.- pr. mnd å leie parkeringsplass , for EL- biler kr. 600.- pr. mnd.
Kontakt styret pr. e-post eller brev dersom du ønsker å stå på ventelisten.
Trappevask; Trappene blir vasket en gang pr. uke. Ta inn dørmatten om morgen det dagen det vaskes i din oppgang. For øvrig henviser vi til husordensreglene for å få et godt bomiljø.
Innbruddssikring; Det er viktig at alle beboer tar et ansvar for at dører til oppganger, kjeller og loft holdes lukket og låst. Ser du at dører står åpne, lukk dem. Ikke slipp folk inn i oppgangene uten å ha hørt hvem som ringer på. Våre tavler er for intern bruk. Det er ingen grunn til å åpne for reklame på tavlene.
Vedtekter; Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtektene som gjelder for selskapet. Da ser du hva ditt vedlikeholdsansvar omfatter og hva du kan forvente deg av selskapet.
Hjemmeside; http://herborvikampen.no

Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 104 219 Aksjenr 326

Eiendommens adresse:

Telemarksvingen 12, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 156 106
Som sekundærbolig:	kr 4 624 423

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Telemarksvingen 12-14-16-18-20-22
Se saksnr. 19330193
867/1933 Våningshus. Approbert 19.10.35

Saken ble ikke mikrofilmet i sin tid men
alle dokumenter ligger i Oslo Byarkivet

AAV 23/09.09

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Kampens Byggeselskap
Kjell M.Haug
Normannsgt. 52
0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	970040487	97/40642
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Lisbeth Nordli	9. juli 1997

Arbeidssted : 231/0476 Telemarksvingen 14
Byggherre : AS Kampens Byggeselskap v/ K. Haug, Normannsgata 52, 0655 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV KJELLERDØR

B Y G G E T I L L A T E L S E P Å D A G E N

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

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 2. juli 1997, mottatt 8/7-97, med tegning stemplet nr 1 som godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Tillatelsen gjelder utskifting av eksisterende kjellerdør i tre. Det settes inn ny ståldør av typen "Bryne-stål". Boligblokken står oppført på "Den gule listen" hos Byantikvaren. Byantikvaren anbefaler utskiftingen under forutsetning av at døren gis samme størrelse og inndeling som eksisterende dør. Byantikvarens krav må etterkommes.

Følgende vilkår må oppfylles før byggearbeidene kan igangsettes:
-Ansvarshavende må være godkjent.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksjon byggetillatelse på dagen

for Ingvill Granodd
Liv Trengereid
Seksjonsleder

Lisbeth Nordli
Lisbeth Nordli
Avd.ing.II

Kopi av dette brev er sendt alle varslingsberettigede naboer og gjenboere.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Forhold som må ivaretas under byggeperioden

Eventuelle endringer i forhold til denne godkjennelse må tilleggsanmeldes etter alminnelige regler og være godkjent før endringen foretas. Byggetillatelse på dagen gis ikke for tilleggsanmeldelser og vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Ansvarshavende er på vegne av byggherren ansvarlig for all kontroll av at alt arbeid utføres som godkjent og at krav i lov, forskrift og tilhørende bestemmelser blir etterkommet.

Plan- og bygningsetaten kan kreve at det blir innsendt beregninger, konstruksjonstegninger, arbeidsbeskrivelser o.l. under arbeidets gang fra faglig konsulent der hvor dette finnes nødvendig, jfr. paragraf 97 i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten kan foreta stikkprøvekontroll på byggeplassen.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding på vedlagte skjema. Bygning eller deler av bygning må ikke taes i bruk før ferdigbesiktigelse er avholdt. Plan- og bygningsetaten vil underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes. Skriftlig melding om rettelser må sendes inn innen fastsatt tidsfrist.

Generelle bestemmelser til byggetillatelsen vedlegges.
Om klageadgang se vedlagt orientering.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

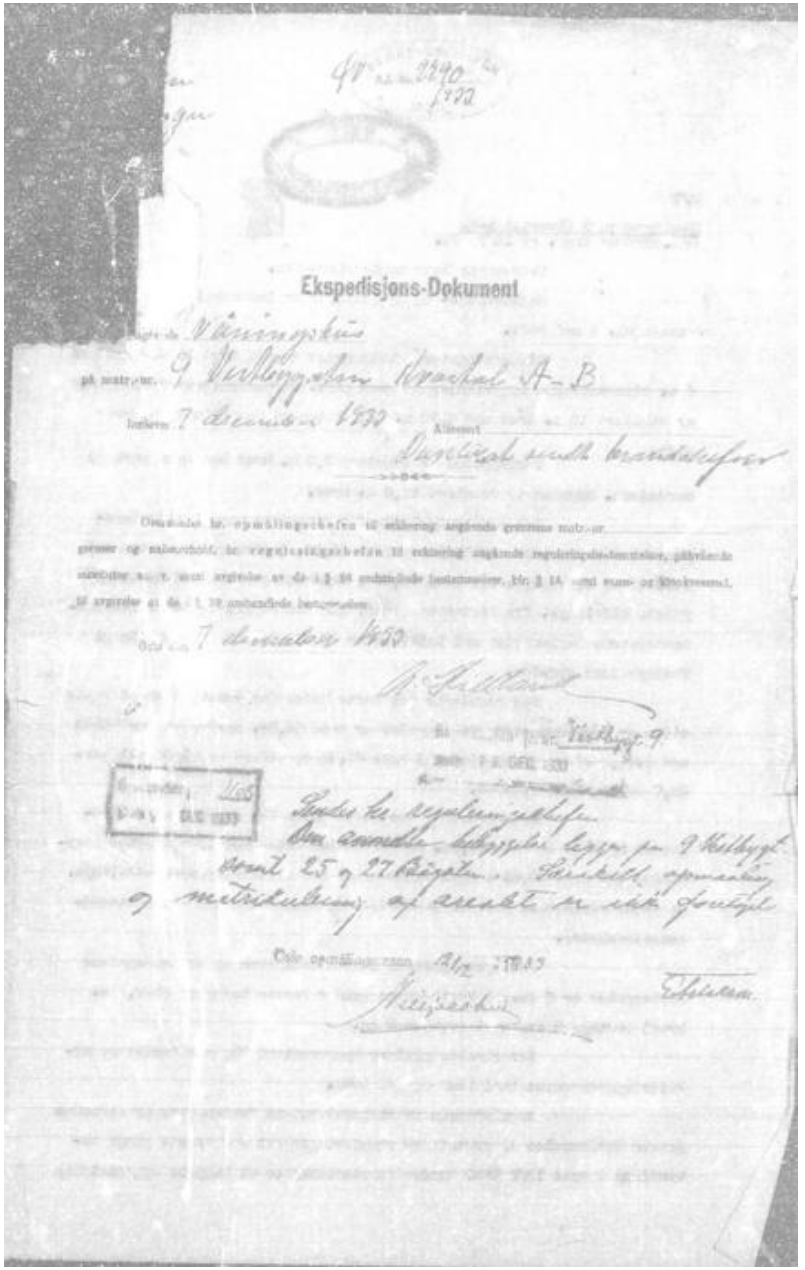
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde. Kan ikke sees på VG-innsyn.
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, etterlrykk tillatt ved kildeangivelse



Ekspedisjons-Dokument

Våningshus

på eiendom 9 Vestbygaten Arnstad A-B

Innlevert 7 desember 1933 Klokken

Dagbrev med brandsikring

Dokumenter for oppdelingsbevis til sikkerhet angående grensene mellom

grenser og eiendomsrett, for regulerstillatelse til sikkerhet angående regulerstillatelsesbestemmelser, påkrevde

sanitære m.v. som angående av de i § 16 omhandlede bestemmelser, Nr. § 14 — med vann- og kloakkvesen.

Så angående av de i § 19 omhandlede bestemmelser.

Oslo 7 desember 1933

A. Arntsen

Adresse Vestbygt. 9

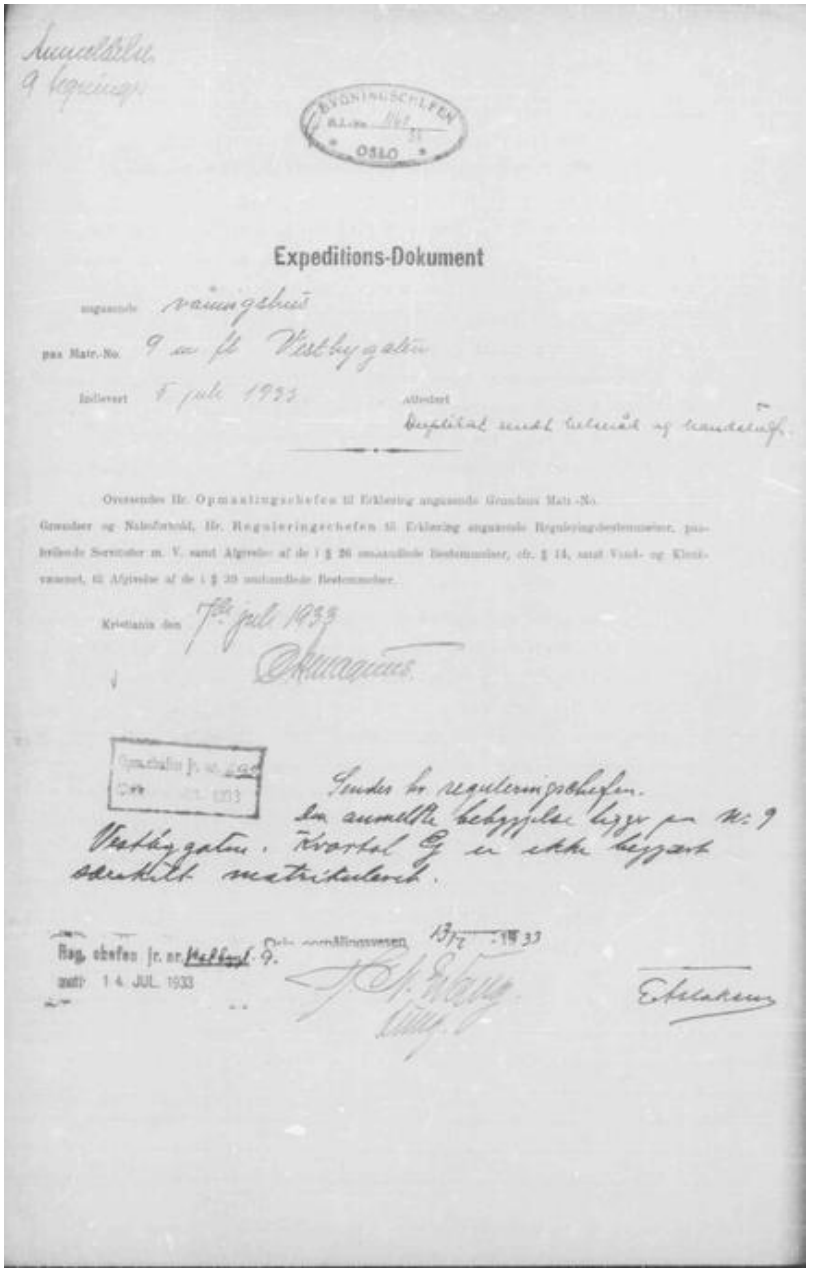
Gnr. 405 Bnr. 333

Søkes for regulerstillatelse
Den anmeldte bygningsplan ligger på 9 Vestbygt.
mellom 25 og 27 Bygaten. Søkeren oppmåler
og matrikulerer av arealet av ikke foretatt

Ble oppmålt som 21/12 1933

Arntsen

Eksisterer



Anmeldelse
9 tegninger

ABONNEMENTSKONTOR
B.I.no. 1961 31
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende nåværende gebrue
paa Matr.-No. 9 av gl. Vesthaygaten
Indleveret 8 juli 1933 Attestert
Bygningstilsynet Oslo kommune

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grundens og Naboforholdene, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
løbende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

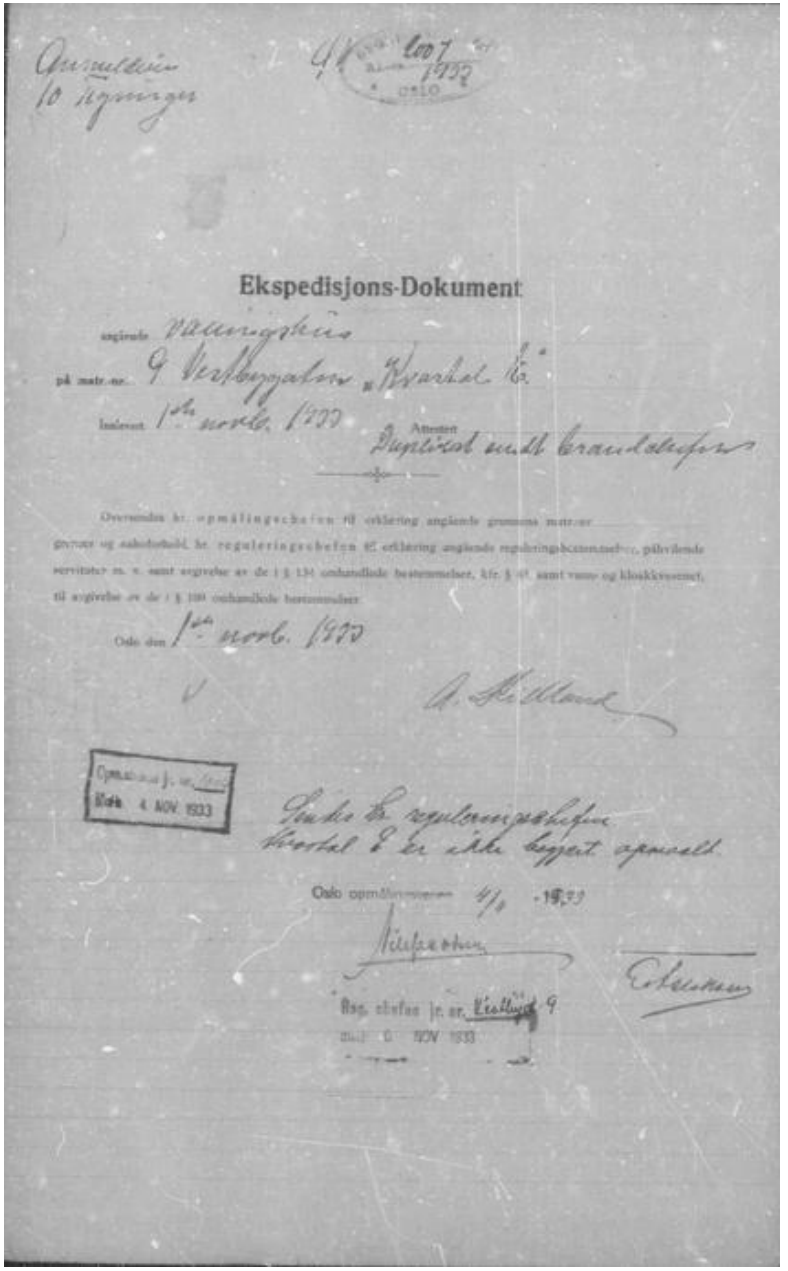
Kristiania den 7de juli 1933
Bygningsinsp.

Opmaalingsvæsenet
Okt. 1933

Grunden har reguleringsplikten.
Den anmeldte bebyggelse ligger paa Nr. 9
Vesthaygaten. Kvartal G er ikke ligganet
offentlig matrikulert.

Reg. chefen jr. pr. Helbye 9.
mott 14. JUL. 1933

Oslo opmålingsvesen 13/7 1933
Ekstrakten



Ekspedisjons-Dokument

angivelse Vaaningshus

på matr.nr. 9 Verkbyggaten „Kvartal 8"

Innlevert 1ste novb. 1933 Attestert Duplikat med Brandsjefen

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
grenser og eiendomsforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtrykkende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hfr. § 68 samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1ste novb. 1933

A. Skilbred

Oppmålingsvesenet j. nr. 4 NOV 1933

Stadsingeniørens reguleringsavdeling
Kvartal 8 er ikke begynt opprevet

Oslo oppmålingsvesen 4/11 1933

Nielsen

Eckersberg

Brg. sjefen j. nr. 9

NOV 1933

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ingeniør Kjell I. Garshol A.S
Postboks 47

1300 SANDVIKA

Dato: 20 DES. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199803050-22 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TELEMARKSVINGEN 20 m.fl. Eiendom: 231/480/0/0

Tiltakshaver:	AS Kampens byggeselskap	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

jfr. plan- og bygningsloven § 99

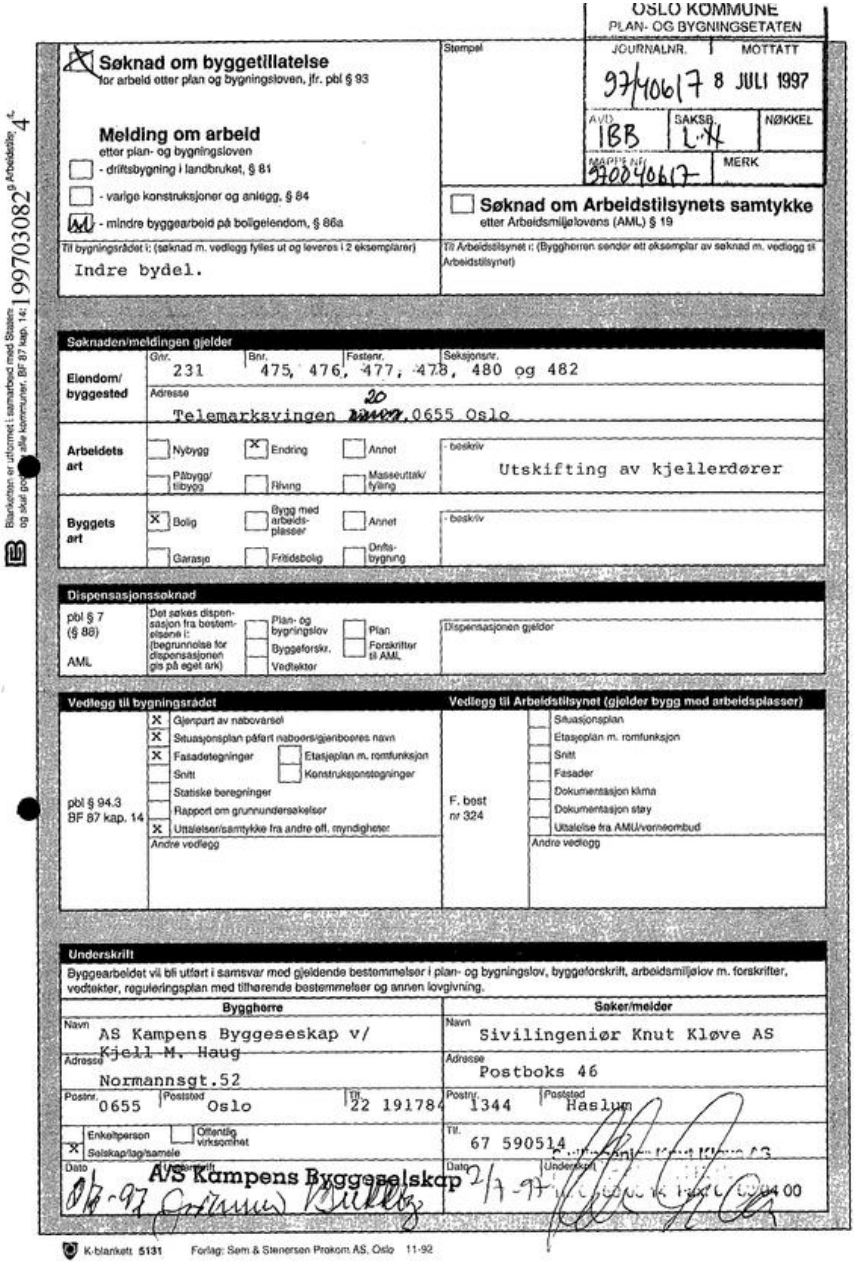
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. tIII § 19 og kap. V.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOURNALNR. 97/40617 | MOTTATT 8 JULI 1997
AVD. IBB | SAKSB. L.H | NØKKEL
MAPPE/LØPENR. 9700 40617 | MERK

Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
Indre bydel.

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blankettsen er utformet i samarbeid med Staten og skal godkjennes av alle kommuner, BF 87 kap. 14: 19970308[2] Arbeidsdep. 4-C

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 231	Bnr. 475, 476, 477, 478,	Festenr.	Seksjonsnr. 480 og 482
	Adresse Telemarksvingen 20, 0655 Oslo			
Arbeidets art	[ ] Nybygg	[x] Endring	[ ] Annet	- beskriv: Utskifting av kjellerdører
	[ ] Påbygg/ tilbygg	[ ] Riving	[ ] Masseuttak/ fylling	
Byggets art	[x] Bolig	[ ] Bygg med arbeidsplasser	[ ] Annet	- beskriv
	[ ] Garasje	[ ] Fritidsbolig	[ ] Drifts-bygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 86) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	[ ] Plan- og bygningslov	[ ] Plan	Dispensasjonen gjelder
		[ ] Byggeforskr.	[ ] Forskrifter til AML	
		[ ] Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [x] Situasjonsplan påført naboens/gjenboeres navn
- [x] Fasadetegninger
- [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Snitt
- [ ] Konstruksjonstegninger
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Rapport om grunnundersøkelser
- [x] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- [ ] Situasjonsplan
- [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Snitt
- [ ] Fasader
- [ ] Dokumentasjon klima
- [ ] Dokumentasjon støy
- [ ] Uttalelse fra AMU/verneombud

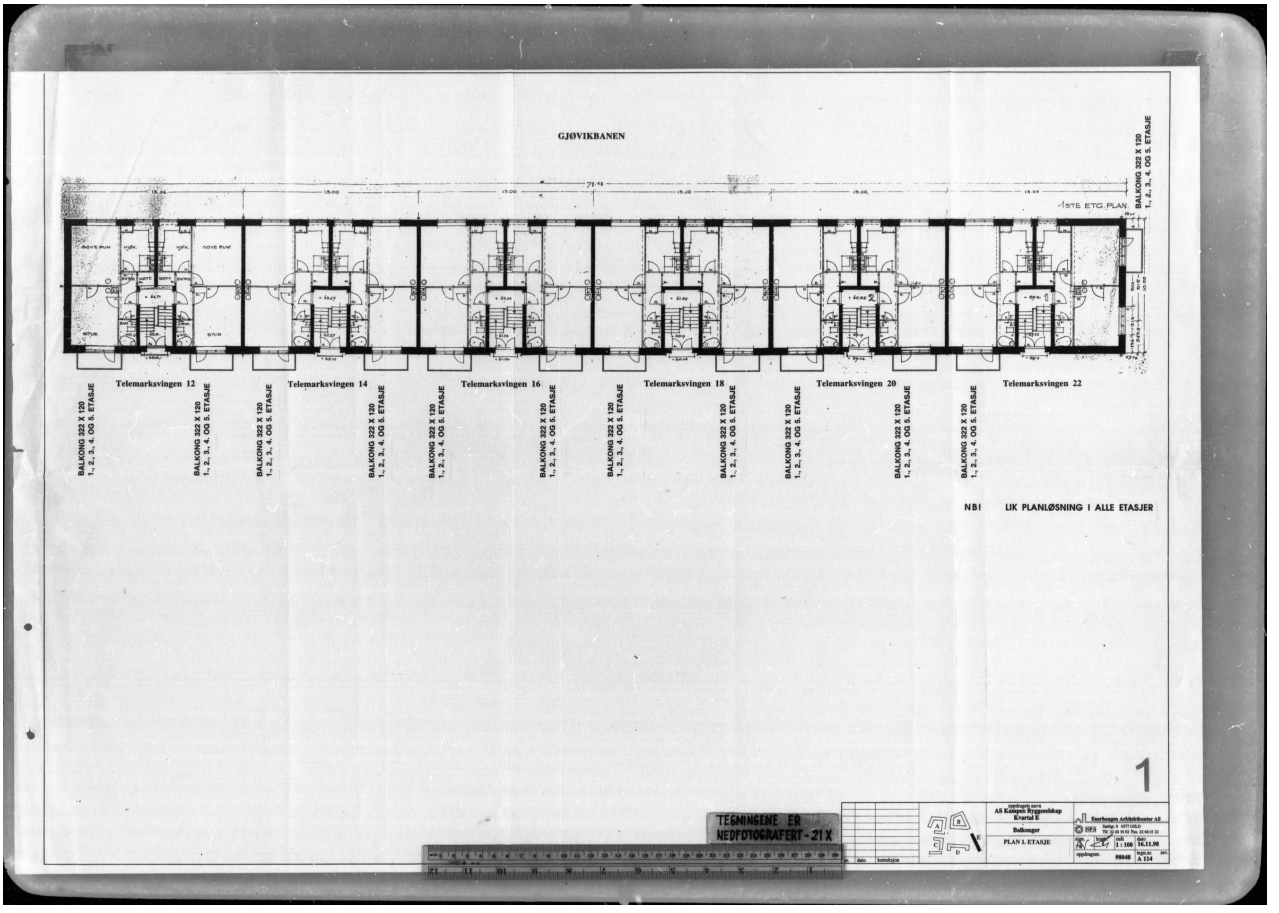
Andre vedlegg

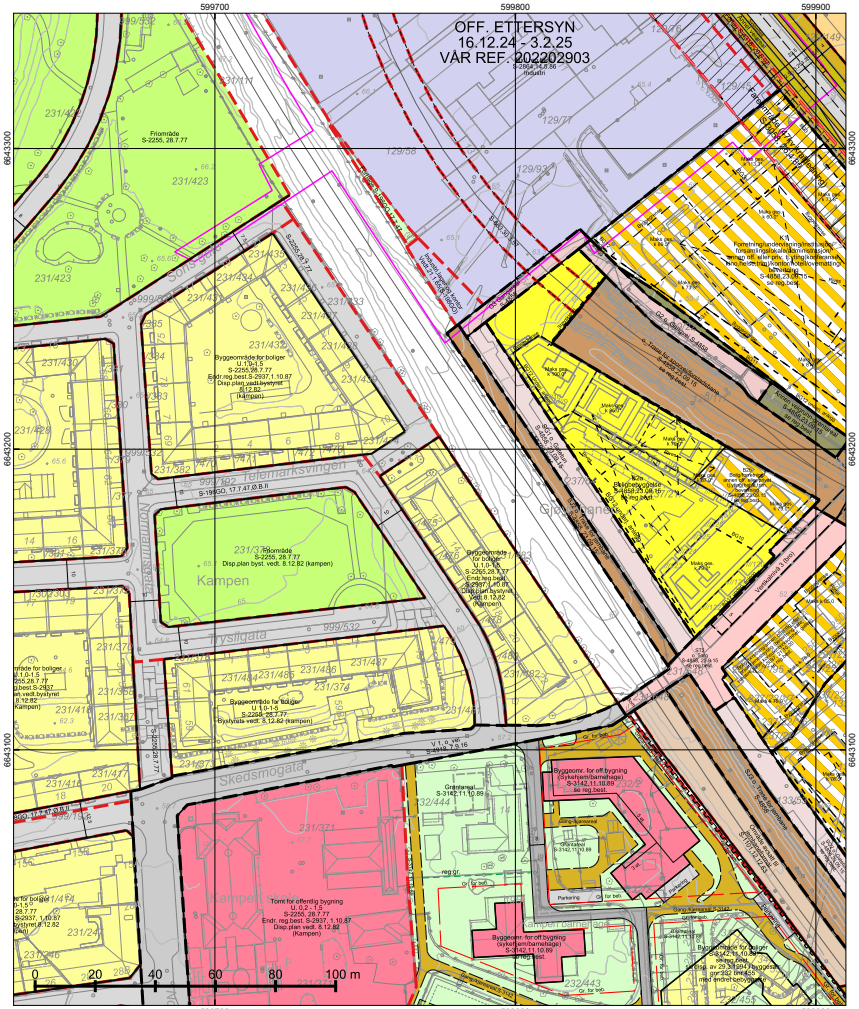
Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: AS Kampens Byggeseskap v/ Kjell M. Haug	Navn: Sivilingeniør Knut Kløve AS
Adresse: Normannsgt.52	Adresse: Postboks 46
Postnr. 0655 Poststed Oslo Tlf. 22 191784	Postnr. 1344 Poststed Haslum
[x] Selskap/lag/sameie [ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet	Tlf. 67 590514
Dato 08-97 Underskrift A/S Kampens Byggeselskap	Dato 2/7-97 Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92


GJØVIKBANEN
1STE ETG. PLAN
BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE
Telemarksvingen 12
Telemarksvingen 14
Telemarksvingen 16
Telemarksvingen 18
Telemarksvingen 20
Telemarksvingen 22
NB! LIK PLANLØSNING I ALLE ETASJER
1
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
AS Kampen Tryggeselskap
Kvartal E
Balkonger
PLAN I. ETASJE
Knerhagen Arkitektkontor AS
1 : 100
16.11.90
98048
A 114



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

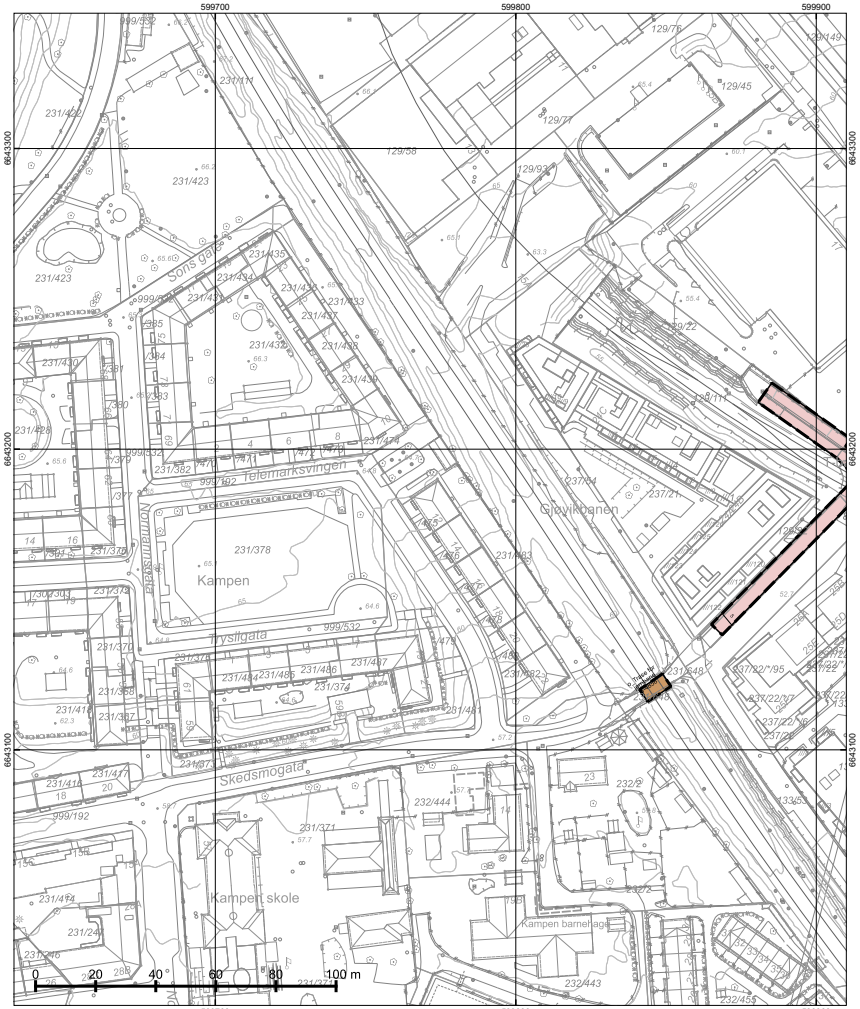
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139739/ 86507663
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TELEMARKSVINGEN+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/475

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139739/ 86507663
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TELEMARKSVINGEN+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/475

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 151 - Lager m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

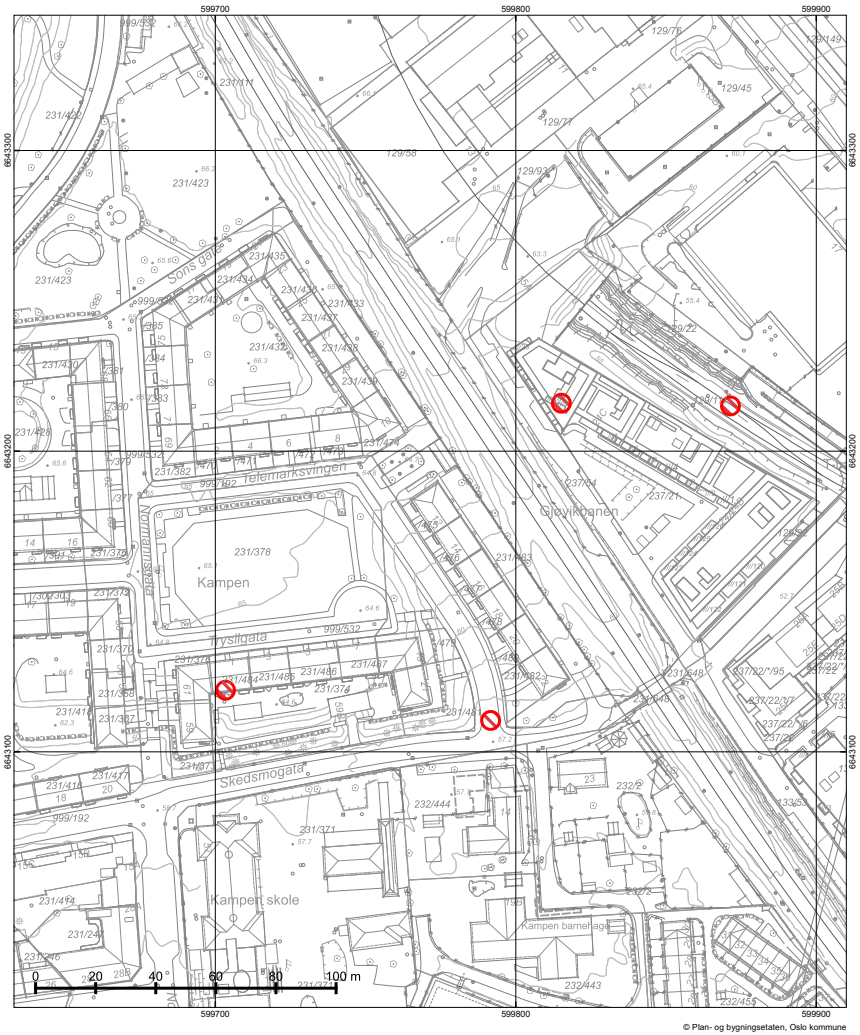
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

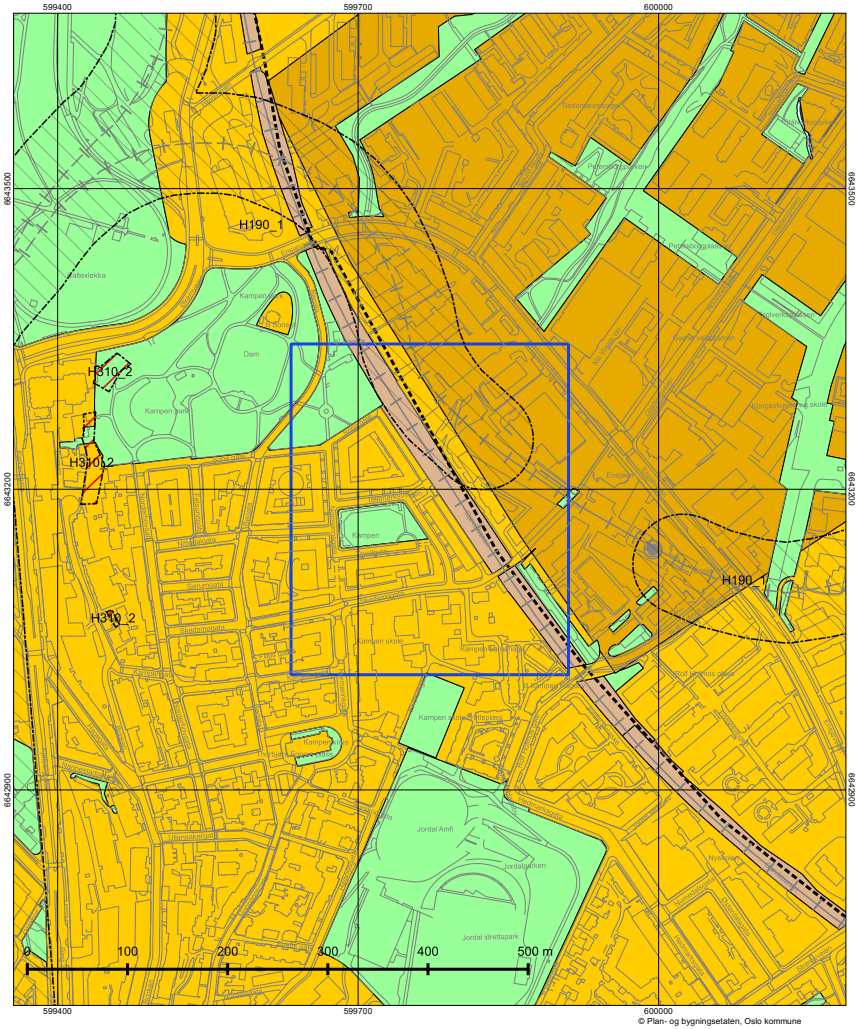
Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.

PlottID/Best.nr: 139739/ 86507663
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TELEMARKSVINGEN+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/475

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.



Oslo

Dato: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139739/86507663
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
TELEMARKSVINGEN 12

Dato: 14.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507663
8375445

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 475

Vi viser til bestilling av 20250314 for TELEMARKSVINGEN 12.

GNR. 231 BNR. 475

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1934.

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

200 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

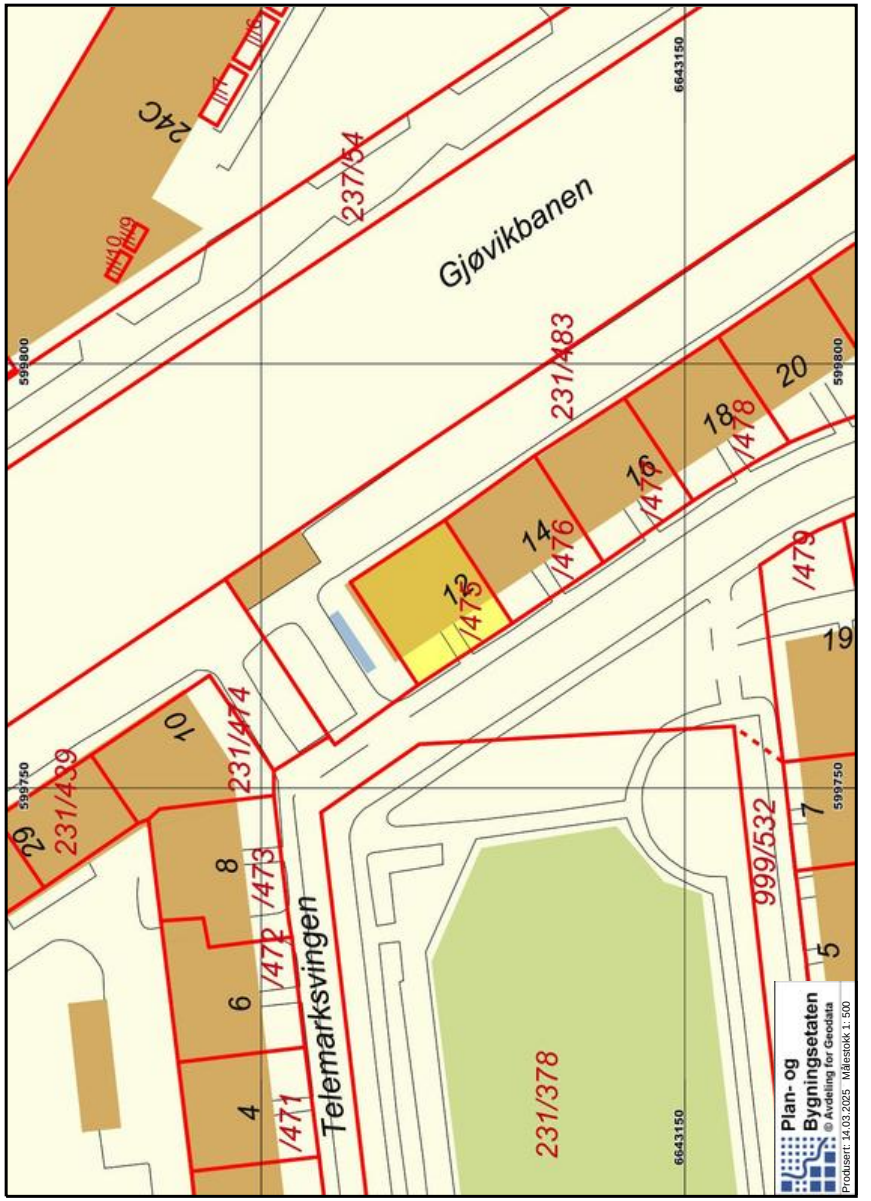
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0079/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Telemarksvingen 12 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 475 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no