

Normannsgata 73



Velkommen til

Normannsgata 73



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Gamle Oslo

Kampen. 2-roms toppleilighet med solrik, vestvendt balkong og peis.

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	26 736,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 490 929,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 831,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934

Megler	Alexander Johannessen
Telefon	922 45 380
E-post	a.johannessen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomgående 2-roms toppleilighet beliggende rett ved Kampen park.
Vestvendt balkong med sol fra ca 13 til 22:30 sommerstid. Soverom mot bakgård.
Endret fra opprinnelig løsning ved å flytte vegg mellom kjøkken og soverom slik at man har bedre fordeling mellom rommene.
Skyvedør mellom soverom og stue gjør at man får gjennomlysning fra både øst og vest.

i 2019 ble det også satt opp nytt kjøkken, slipt gulv, satt inn peis, en del elektrisk og tatt overflater herunder helsparkling.

Diverse:

- Vestvendt balkong
- Peisovn
- Gjennomgående og lys
- 3 boder
- Soilrør(avløpsrør) regi aksjelaget i 2005
- Felles: trimrom, sykkelrom og vaskeri
- 3 min å gå til Ensjø T-bane

Beliggenhet i veletablert og populært boområde på Kampen med kort gangavstand til, dagligvare, T-bane, buss, parker, turstier mm

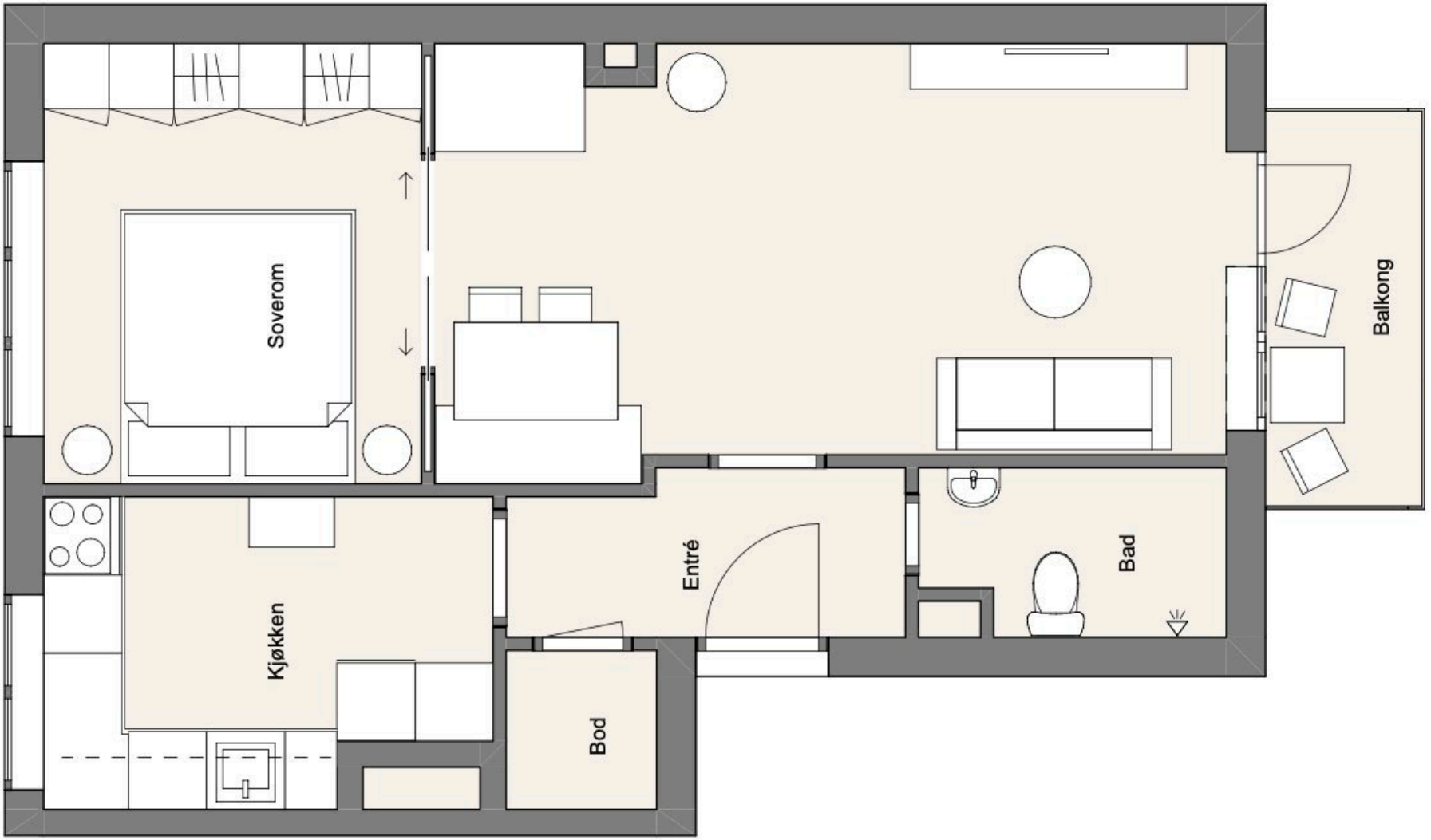
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, kott, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Plantegning






























HOKA
OSO HOTWATER

















Informasjon

Normannsgata 73

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0265/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 384 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 811-828 i Kampens Byggeselskap AS, org.nr. 921104219
Part.obl. nr. 312 med pålydende verdi Kr 11 300,-

Selger
Fridtjof Wesseltoft

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
26 736,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 476 736,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 490 929,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 500 229,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, kott, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden varierer fra ca. 2,3- 2,63 M.

Fellesareal:
Bod på loft med skråtak og gulvareal på ca. 6 kvm. Boden er ikke medtatt i arealberegningen da boden har ikke en takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.

Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "H0402".

Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold
Sol på balkong fra ca. 13-22:30 om sommeren.

Innhold
Entré, bad, innvendig bod, soverom, kjøkken og stue med peis og utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten disponeres en loftsbod, en kjellerbod og et bodskap med hyller i kjelleren. Bodene i kjelleren er ved siden av hverandre.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Vinduer:
Soverom og kjøkken: Vinduer med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre.
Vindu i stue og balkongdør med isolerglass fra 1999, karm og ramme i tre.
Vurdering av avvik: Vindu og balkongdør i stue er over 20 år. Balkongdør med løs håndtak.
Tiltak: Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2.

Dører:
Brannklassifisert (B30) entredør.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår. TG 1.

Balkong:
Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord som er værslitte.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. TG 2.

Overflater:
Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.
Vurdering av avvik: Tregulv med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Tiltak: Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk/svikt på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG 2.

Radon:
Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 4. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå. TG 0.

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue. TG 1.

Innvendige dører:
Originale innvendige dører som er malt i senere tid. Lyse glatte innvendige dører mellom stue og soverom.
Vurdering av avvik: Eldre baderom- og boddør med bruksslitasje og med enkelte sår.
Tiltak: Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene. TG 2.

Bad:
Vegger og himling - Bad:
Veggflatene består av fliser. Takflatene består av t- profilhimling.
Vurdering av avvik:
Veggfliser fra 2005 med sprekkdannelser på flere av flisene.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Tiltak: Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utskiftning av sprukne fliser er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. TG 2.

Gulv - Bad:
Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vurdering av avvik:
Gulvfliser fra 2005 med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tiltak: Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad:
Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det ble registrert løs ledning inne i sluk.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ledning må festes. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning - Bad:
Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant, speil og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik: Eldre sanitærutstyr og med krakelert vask.
Tiltak: Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2.

Ventilasjon - Bad:
Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket. TG 2.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad:
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er antatt i mur eller betong. TG IU.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Fuktskjolder på gulv. Ingen unormale
fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen, undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader.
Tiltak: Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales. TG 2.

Avtrekk - Kjøkken:
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Vurdering av avvik:Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenet fungerer med dette avviket. TG 2.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
Vannledninger i kobber og plast.
Vurdering av avvik: Ved funksjonstesting av armatur på servant på badet ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Tiltak: Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. TG 2.

Avløpsrør:
Avløpsledninger i plast og stål. TG 1.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. TG 1.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 116 l fra 1996 som er plassert i bod.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer/ jordfeilbrytere i sikringsskap er plassert i entre. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad.
Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget den 03.02.2025 i denne leiligheten i regi av det lokale el-tilsynet. Se registrerte avvik i tilstandsrapport.
Ja Tilstandsgrad 2 er angitt grunnet vedtak med pålegg om å utbedre avvik datert 06.05.2025.
Eier jobber parallelt med å lukke avviket listet opp i tilstandsrapport. TG 2.

Branntekniske forhold:
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen. TG 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Kampen Byggeselskap disponerer 42 faste parkeringsplasser, hvor to plasser til elbiler, samt tre parkeringsplasser som leies ut til delebilselskapet Hyre, og ytterligere to til Bilkollektivet. I alt er 34 ordinære + 2 el-bil p-plasser tilgjengelig for utleie.

Parkeringsplassene leies for inntil to år av gangen. Tildeling skjer ved loddtrekning hvert annet år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten. Ny trekning er i år, og gjelder fra årsskiftet. Dette gjelder også ventelisten, som senere kan suppleres med nye som ønsker parkeringsplass.
Det koster kr. 400.- pr. mnd å leie parkeringsplass , for EL- biler kr. 600.- pr. mnd.
Henvendelse sendes til styret for å settes på venteliste.

Beboerparkering:
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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

2018:
- Renovert alle rom, bortsett fra bad.
- Flyttet vegg i stue
- Slipte gulv
- Nytt kjøkken
- Malte overflater
- Helsparklet gang
- Installert rentbrennende peis

2025:
- Ferdigstille elektrisk anlegg etter punkter fra el-tilsyn

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

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:
Pipeløp i teglstein. Rør i alle pipeløp installert i 2012.
Installert rentbrennende peis -Jøtul F162, i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ferdigstilling av elektrisk anlegg etter punkter om utbedring fra El-tilsynet (OMEXOM). Arbeidet utføres av Merelektro AS i disse dager. Samsvarserklæring kommer etter at arbeidet er ferdig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 03.02.2025

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført midten av 2000-tallet i kjeller. Usikker på om dokumentasjon finnes. Ikke relevant for en leilighet i 4. etasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i veggfliser mot leilighetens yttervegger. Ca 10 stykker

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

Beskriv: Mangler påpekt av kontroll. Utbedres av Merelektro AS i mai 2025

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.
Ja
Beskriv: Det ble oppdaget rotter i noen av aksjelagets kjellere. Utbedret 2024. Ved en anledning fikk vi pelsbiller via en ny plante. Planten ble fjernet og problemet forsvant.

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? Takstrapport 7. mai 2025.

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: NRK flytter til Ensjø.

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

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Byggemåte

Grunnmur i betong.
Støpte betongdekker.
Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein.
Trapper i betong

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Panelovn kjøkken + stue
- Hylle over sofa
- Vaskemaskin

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Vedovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 831,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles gårdsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, renholdstjenester fellesarealer, bredbånd, ordinært drift/vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Fordelt slik:
Bredbånd kr. 210,-
Felleskostnader kr. 3 621,-
Totale felleskostnader kr. 3 831,- per mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I følge styreleder økes vanligvis felleskostnadene ved årsskiftet iht til KPI.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 831,- pr md

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I følge forretningsfører per 05.15.25, er det ikke eiendomsskatt for denne boligen i 2025.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å evt. 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.

TV/Internett/Bredbånd

Felles fibernett fra OBOS Open Net. Inkludert i felleskostnader (209,- mnd).

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Kampens Byggeselskap består av 433 leiligheter. I oppgangen til leiligheten er det 10 leiligheter.

Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Selskapet har noen boder til utleie.
- I bakgården er det en låst sykkebod med enkel tilgang.
- Trimrom - reservasjonssystem via Vibbo. Det medfører et depositum på kr. kr. 400, og brukere får egen nøkkel av vaktmester.
- Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak.
- Det er 8 fellesvaskerier, polletter kjøpes hos vaktmester. Avhengig av adresse har du tilgang til ett eller flere vaskerier. For leiligheten gjelder Normannsgata 54, med tilgang via felles bakgården.

Vedtak årsmøte 2025/Planer fremover:
Markiser:
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. Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.
Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. 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 benytes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.
Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert.
Vedtak: Endring vedtekter. Aksjeeier har selv vedlikeholdsplikt dersom det er montert markise på leilighetens balkong.

Endring i leilighet:
Vedtak: I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer. Disse retningslinjene tas inn og legges fram som vedtektsendring under punkt 8, aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

Gamle baktrapper pusses opp:
Tre gjenværende gamle baktrapper til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifkasjon og prisinnhenting.
Vedtak: Forslaget er ivaretatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifkasjon med tanke på prisinnhenting.

Port eller sperre for bakgården i kvartal A:
Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringsskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslagets hensikt er ivaretatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Se vedlagte årsberetning for nærmere informasjon.

Utdrag fra styrets arbeid i 2023/2024:
- Gjennomført digitalt møte med Enerhaugen arkitektkontor AS i forbindelse med markiseprosjektet, og befaring av alle kjellere med bistand fra Obos prosjekt.
- Gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med bytte av verandadører og vinduer.
- Styret har vært representert på møte med NRK om utbyggingen av NRK på Ensjø.
- Benyttet Sentrum Skadedyrkontroll i forbindelse med oppfølging av rotteplager i enkelte kjellere.
- 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.
- 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.
- 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.
- Oslo Vann- og avløpsetat avdekket en stor lekkasje på hovedvannledningen i Skedsmogata, som er utbedret.

Vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov:
- 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.

Større, utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter:
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.

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 26 736,- pr. 01.05.2025

Aksjelaget har lån i Nordea:
Lånenr.: 66151976104
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo: 11 508 219,00
Innfrielsesdato: 23.01.2027
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4

Andel fellesgjeld kr. 26 736,-. Kapitalkostnad kr. 4 052,- per 01.05.25.

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

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.
I følge brev fra forretningsfører.

Fellesformue

Kr 35 630,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kr. 6 034 792,-. Årets resultat ble vedtatt overført til egenkapital. Inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 6 007 616,-.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg til at felleskostnader for ekstra boder økte med kr. 50 fra 01.01.2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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.

Montering av elektriske vifter på kjøkken og bad på eksiterende avtrekkskanaler beregnet for naturlig oppdrift, må ikke forekomme. Flytter man inn i en bolig hvor elektriske vifter er montert, må disse fjernes. Kullfiltervifte er tillatt.

På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.

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.

Nærmere om treningsrommet:
Man må være beboer i byggeselskapet og over 18 år. Det medfører et depositum på kr. kr. 400, og brukere får egen nøkkel av vaktmester. Åpningstid er 08.00-22.00 på hverdager og 10.00-21.00 i helgen. Booking skjer enkelt via Vibbo.
Booking-regler som følger;
1. Hver beboer kan kun booke tre treningstider per uke, én time hver gang.
2. Det kan bookes tider maks to uker frem i tid.
3. Hver beboer kan kun booke tid i det mest populære tidsrommet – 16:00-18:00 – én gang i uken.

Det er 8 fellesvaskerier. Disse finner du i følgende adresser;

- Telemarksvingen 6, 16, 19
- Sonsgate 11, 19
- Normannsgata 54 (vaskeri i N58 er stengt av)
- Nittedalsgata 16
- Trysilgata 1

Avhengig av din adresse har du tilgang til ett eller flere vaskerier. For leiligheten gjelder det Normannsgata 54, med tilgang via felles bakgården.

Se husordensregler og vedtekter § 4 for oversikt over beboernes vedlikeholdsplikter.

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

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. I følge husordensregler pkt 8.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 186 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt.

Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer, m.m.

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.

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

Adkomst

Via fellesarealer. Inngang til gården via offentlig vei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger sentralt i et veletablert og populært boområde på Kampen i Oslo med gangavstand til alle hovedstadens fasiliteter. I nærområdet finner du gode servicetilbud og flere butikker, samt både bussholdeplass på Kampen (nr. 60) og i Kjølberggata (nr. 20, 67 og N20). Få minutter gange til T-bane på Tøyen (alle linjer) eller Ensjø (med fire av fem T-banelinjer).

Kampen er kjent for eldre trehusbebyggelse som kombinert med klassiske bygårder og noen nyere bygg gir et særpreg. Fra boligen er det også kort gange til flere koselige kafeer som Kampen Bistro, Kampen Kaffe og Bar, Farine samt restauranten Smia kunstgalleri. Videre er det flotte turområder i området med Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Kort avstand til Tøyen, Vålerenga og Ensjø gir mulighet til et bredt tilbud av kulinariske opplevelser i sine mange hyggelige kafeer og restauranter. Trivelige Kampen Økologiske Barnebondegård ligger i kort avstand fra leiligheten.

Jordal idrettspark byr på kunstgressbane, skøytehall, amerikansk fotball og skatepark m.m. Det er også kort vei til Tøyenbadet, samt Valle Hovin og Valhall Arena som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer.

Hvert år arrangeres Kampendagene i samarbeid med Kampen bistro med uteservering av både mat og drikke, samt underholdning og god stemning på Kampen.

Innen 10 minutters gange fra leiligheten finner man Rema 1000 inkl. søndagsåpen filial, Kiwi, Europris, Spar, Coop Prix og Bunnpris.

Nærmeste treningssenter er Sats på Kampen og Fresh Fitness på Ensjø.

Bebyggelse

I hovedsak boligblokker og variert trehusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Kampen barneskole og Jordal ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering bad, datert 23.10.2006.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 12.03.2003.

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 01.11.1933 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig vegg mellom stue og soverom er flyttet. Til fordel for en større stue. Opprinnelig dør mellom entré og soverom er tettet igjen.

Interessenter oppfordres til og sette seg inn i godkjent tegning vedlagt i salgsoppgave, kontakt megler ved spørsmål.

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
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

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.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i blant annet Normannsgata 52 - 58 m.fl.

Saken gjelder utskifting av vinduer. Tillatelse gitt i 2012. Arbeidet er avsluttet. Styret er i disse dager i dialog med arkitekt/Plan og Bygningsetaten i forbindelse med ferdigattest. Saksnummer 201200670.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201200670

Det foreligger pågående byggesak i Ensjøveien 13. Saken gjelder fasadeendringer ved utskifting av fire eksisterende vinduer med to garasjeporter på bygning. Tillatelse gitt januar 2025. Saksnummer 202462546.
https://innsyn.pbe.oslo.kommu
ne.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024650224&fileid=11696752

Ensjøbyen er i kontinuerlig utvikling og forvandles fra å være en bydel dominert av bilforhandlere til å bli et knutepunkt med inntil 7000 nye boliger. Man kan lese mer på Oslo kommune sine planer https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/#toc-1. NRK skal også flytte sitt hovedkontor fra NRK til Ensjø.

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Ensjøveien 3, 5, 7 og 9-15 - "Normannsløkka". Saken gjelder oppføring av bygg for NRK. Saken er under planlegging. Saksnummer 202202903.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903
Litt om NRK-prosjektet:
Det nye hovedkontoret skal realiseres i samspill med omgivelsene. Slik oppnås et godt og attraktivt bymiljø for nabolaget, besøkende og ansatte. NRK har som ambisjon å ta miljøhensyn i alle beslutninger, og vil drive smartere og grønnere, for på den måten å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Tomta på Ensjø er et svært godt utgangspunkt for å kunne reise et bygg med høye miljøambisjoner. I tillegg vil den sentrale beliggenheten, samt reduksjonen i antall parkeringsplasser, bidra til at ere ansatte og gjester vil sykle, gå og reise kollektivt til og fra NRK. Bygget skal fremstå åpent og tilgjengelig, samtidig som det tilfredsstiller krav til sikkerhet og beredskap. Deler av NRKs virksomhet er underlagt sikkerhetsloven og en separat del av bygningsmassen må tilfredsstille kravene i loven. Tomta er nå overtatt fra tidligere eiere, første fase i omregulering igangsatt gjennom registrering og analyse av premisser for utvikling av tomta. NRK vil bidra til byliv og stedsutvikling i den nye Ensjøbyen, samtidig som plasseringen gir nær tilknytning til eksisterende nabolag i Oslo indre øst. planforslag til offentlig ettersyn. For mer informasjon se forslagsstillers planbeskrivelse på saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024631854&fileid=11627639
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903&wfl=N&Dateparam=01/28/2024&sti=

Bymiljøetaten Oslo kommune opplyste 8.11.24 om arbeid i Finnmarkgata, Økernveien og Kjølberggata som skal bedre forholdene for syklister i Tøyenkrysset. Anleggsarbeidene vil medføre noe redusert framkommelighet, anleggstrafikk og normal anleggsstøy (les mer her https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeltilrettelegging-toyenkrysset/#toc-2).

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/

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:

301/231/384:
21.07.1937 - Dokumentnr: 404486 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2012 - Dokumentnr: 1082525 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om urådighet til Oslo kommune i forbindelse med overdragelse av eiendom tinglyst 12.04.1934. er slettet.

19.06.1934 - Dokumentnr: 900967 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VESTBYGT 9E - UTGÅTT

Legalpant

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 (2G) på tidspunktet da tvangsdekking besluttes gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til én bestemt bolig. Leiligheten skal kun benyttes som bolig. I følge vedtektene pkt. 3.

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.

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.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 459,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
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. 22 900,-

Samlet skal selger betale kr. 155 549,- 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 16. mai 2025

Megler

Alexander Johannessen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92245380

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Normannsgata 73

Tilstandsrapport

Normannsgata 73, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 384
Aksjenummer 811-828

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



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2094 **Referansenummer:** FU9435

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje, og består av entré, kott, bad, kjøkken, stue og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:
• Enkelte av boligens overflater ble malt

2024:
• Slipt balkongdekke

2022:
• Bygget møbel i stua til oppbevaring

2018:
• Rive vegg mellom stue og soverom. Oppføring av ny vegg
• Nytt kjøkken. Beholdt de gamle overskapene, i tillegg til kjøleskap. Ny komfyr + induksjonstopp
• Slipt gulv
• Rentbrennende peis
• Ny sikring til induksjonstopp + annet mindre el-arbeid

2005:
• Badet ble rehabilitert i regi av boligselskapet"

Leilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Originale innvendige dører som er malt i senere tid. Lyse glatte innvendige dører mellom stue og soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av t-profilhimling. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Varmtvannsbereder på 116 l som er plassert i bod. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer/ jordfeilbrytere i sikringsskap er plassert i entre. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 104 219. Boligselskapet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Bøgata 27-31. Nittedalsgata 14-16, 17-19. Normannsgata 52-68, 59-61, 69-75. Telemarksvingen 2-22,19-21. Trysilgata 1-7. Sons gate 11-29. Skedsmogata 16-20. Boligselskapet består av 433 leiligheter. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

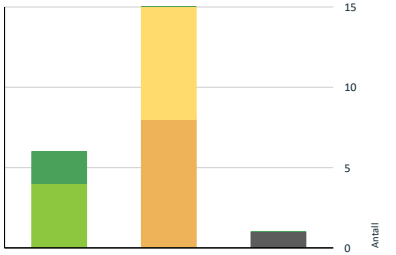
Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom stue og soverom er flyttet. Til fordel for en større stue. Opprinnelig dør mellom entré og soverom er tettet igjen.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av aksjeleiligheten da objektet er en del av et boligselskap. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1934

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Vinduer

Soverom og kjøkken: Vinduer med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre.
Vindu i stue og balkongdør med isolerglass fra 1999, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu og balkongdør i stue er over 20 år. Balkongdør med løs håndtak.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brannklassifisert (B30) entredør.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord som er værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregulv med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk/svikt på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 4. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Pipe og ildsted

Peisovn i stue.

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Originale innvendige dører som er malt i senere tid. Lyse glatte innvendige dører mellom stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre baderom- og boddør med bruksslitasje og med enkelte sår.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av t- profilhimling. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Ifølge opplysninger gitt av eier ble badet pusset opp i 2005 i regi av boligselskapet. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet da badet er utført i regi av entreprenør som er engasjert av boligselskapet og som har krav til og ha interne kvalitetssystemer. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.





4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av t- profilhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggfliser fra 2005 med sprekkdannelser på flere av flisene.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utskiftning av sprukne fliser er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser fra 2005 med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

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

Det ble registrert løs ledning inne i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ledning må festes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr og med krakelert vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er antatt i mur eller betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Fuktskjolder på gulv. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen, undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstesting av armatur på servant på badet ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 l fra 1996 som er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

Automatsikringer/ jordfeilbrytere i sikringsskap er plassert i entre. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad.

Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget den 03.02.2025 i denne leiligheten i regi av det lokale el-tilsynet med følgende avvik:
" Registrerte avvik:

Sikringsskap
1. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.
Kommentar:
Gjelder sikringselement merket kurs 4. Tilkoblingskruen på oversiden var knekt.

2. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.

3. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende bruksanvisning for jordfeilvern.

4. Kabelinnføring i utstyr/anleggsdel var ikke i samsvar med gjeldende krav. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder kabelinnføring i topp av sikringsskap.

5. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Rørgjennomføringer var ikke tettet på siden av sikringsskap.

Soverom
6. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder stikkontakt på vegg.

Kjøkken
7. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder stikkontakt over avtrekksvifte.

8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder stikkontakt på vegg ved panelovn"

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstandsgrad 2 er angitt grunnet vedtak med pålegg om å utbedre avvik datert 06.05.2025.
    Eier jobber parallelt med å lukke det ovennevnte forholdet.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Kott, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,3- 2,63 M.

Fellesareal:
Bod på loft med skråtak og gulvareal på ca. 6 kvm. Boden er ikke medtatt i arealberegningen da boden har ikke en takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.
Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "H0402".
Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom stue og soverom er flyttet. Til fordel for en større stue.
Opprinnelig dør mellom entré og soverom er tettet igjen.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	2

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Fridtjof Wesseltoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	384		0	184.8 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Normannsgata 73

Hjemmelshaver
AS Kampens Byggeselskap. Orgnr: 921 104 219.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
115/AS Kampens Byggeselskap.	921104219	115	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Fridtjof Arneberg Wesseltoft

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
811-828

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Kampen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre bygårder og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Kort vei til mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer m.m. Jordal idrettsanlegg ligger i området. Kort avstand til Oslo sentrum, Operaen, Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken med vannspeilet, Tøyensenteret med forretninger og servicetilbud. Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum samt botanisk hage ligger i nærheten. Boligselskapet disponerer parkeringsplasser som kan leies etter nærmere bestemmelser. Forøvrig gateparkering i henhold til gjeldende bestemmelser.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 104 219. Boligselskapet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Bøgata 27-31. Nittedalsgata 14-16, 17-19. Normannsgata 52-68, 59-61, 69-75. Telemarksvingen 2-22,19-21. Trysilgata 1-7. Sons gate 11-29. Skedsmogata 16-20. Boligselskapet består av 433 leiligheter. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/kampens-byggeselskap/om hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	6625647.			

Kommentar

Felles polise i boligselskapet. Det betyr at den enkelte aksjeeier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Datert 15.05.2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Normannsgata 73, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 38
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FU9435

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wesseltoft, Fridtjof A	9578-5999-4-1626538	2025-05-15 10:05:04

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0265/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normannsgata 73, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Fridtjof Wesseltoft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. november 2018

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

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: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Skifte av soilrør og sluk. Ny membran og fliser.

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: Pipeløp i teglstein. Rør i alle pipeløp installert i 2012. Installert rentbrennende peis - Jøtul F162, i 2018.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ferdigstilling av elektrisk anlegg etter punkter om utbedring fra El-tilsynet (OMEXOM). Arbeidet utføres av Merelektro AS i disse dager. Samsvarserklæring kommer etter at arbeidet er ferdig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.02.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført midten av 2000-tallet i kjeller. Usikker på om dokumentasjon finnes. Ikke relevant for en leilighet i 4. etasje.

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: Sprekker i veggfliser mot leilighetens yttervegger. Ca 10 stykker.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mangler påpekt av kontroll. Utbedres av Merelektro AS i mai 2025.

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

Nei

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

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

Beskriv: Det ble oppdaget rotter i noen av aksjelagets kjellere. Utbedret 2024. Ved en anledning fikk vi pelsbiller via en ny plante. Planten ble fjernet og problemet forsvant.

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

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? Takstrapport 7. mai 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: NRK flytter til Ensjø.

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: 13-0265/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wesseltoft, Fridtjof A	**2025-05-15**

Identifikasjon

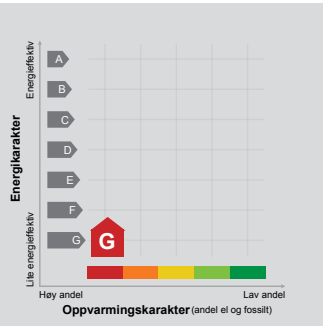
bankID Wesseltoft, Fridtjof A

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Normannsgata 73
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	384
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80595905
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-121338
Dato	16.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Normannsgata 73	80595905	H0402	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,46 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	238,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	301,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 411 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	301,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 382 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 382 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 382 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0265/25 . Vår ref.: 1266-1-115 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Wesseltoft, Fridtjof Arneberg
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	115
Aksjeboenhetsnumer:	00172
Adresse:	Normannsgata 73, 0655 OSLO
Aksjenummer:	811-828
Gnr.	231
Bnr.	384

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: 3 831,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	3 621,00	

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:	861,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 515,-
Annen formue:	35 630,-
Gjeld:	26 718,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	26 735,57
Kapitalkostnader:	4 052,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 26 735,57,-, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1266
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Dørene åpner kl. 17.00 for registrering.

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 2 gangs behandling
9. Behandling av søknader om bygningsmessige endringer
10. Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger
11. Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm
12. Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene
13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.
14. Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening
15. Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder
16. Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon
17. Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.
18. Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

19. Forslag fra Øivind Grødahl om å si opp leieavtalen med Bilkompaniet/Hyre.
20. Valg av valgkomité
21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder, Randi Røvik, som møteleder.

Forslag til vedtak

Randi Røvik 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

Caroline Tyren fra Obos foreslås som protokollfører. Grethe Lyche foreslås som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 møtelederens 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.

Styrets innstilling

Forretningsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslag til forretningsorden 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 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 1266 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1266 - Revisjonsberetning_2024_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 390 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 390 000

Sak 8

Markiser 2 gangs behandling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle undersøke mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Forslaget fra styret ble nedstemt med knapt flertall på Generalforsamlingen 2024. I ettertid ble det stilt spørsmål ved avstemmingen, og registreringen av stemmeberettigede. Frammøtelisten ble derfor gjennomgått og det ble funnet uregelmessigheter ved aksjelisten, og registreringen av stemmeberettigede. Obos har derfor på oppdrag fra styret gått gjennom hele aksjeeierboken, og har funnet flere registreringsfeil som nå er rettet opp så det stemmer overens med vedtekter og det som er registrert i Brønnøysund. Dette er en sak for seg, men i og med at dette har tatt tid fremmes saken om markiser på nytt på ordinær generalforsamling fremfor en ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn

De fleste av balkongene i byggeselskapet er montert mot sør og vest med mye sol og, for mange, ingen eller minimalt med skygge. Dette gjør det utfordrende å oppholde seg på balkongene på varme soldager, og med stadig varmere somre er behovet for skjerming og skygge økende. Når det er direkte sol, blir også leilighetene innendørs svært varme. Dette gjelder særlig i de øverste etasjene som ikke er skjermet med overliggende balkong.

Byantikvaren har bekreftet at de ikke motsetter seg at markisene settes opp enkeltvis, forutsatt at det lages en felles plan for markisene og at markisene festes inne ved veggen, ikke ytterst på overliggende balkong.

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.

Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.

Prosess

Montering av markiser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret inngitt derfor avtale med en ansvarlig søker som ansvarlig for byggesøknaden. Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. 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.

Finansieringsmodell

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. I tillegg vil det påløpe et beløp på anslagsvis kr. 3 000 som skal dekke utgifter byggeselskapet har hatt til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg, og må organiseres og bekostes av den enkelte.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere at det vil være mulig å fremforhandle samme pris eller rabatt for de som bestiller markise enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret mener at markiser vil gi et viktig bidrag til bokvaliteten generelt og til balkongenes bruksverdi spesielt. Styret ønsker derfor generalforsamlingens godkjenning av foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell som beskrevet over.

Forslaget til løsning innebærer at byggeselskapets kostnader i all hovedsak vil bli dekket inn på sikt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 9

Behandling av søknader om bygningsmessige endringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får en rekke henvendelser om bygningsmessige endringer i boenhetene, som er utfordrende. Det skyldes blant annet at det søkes før overtakelse og overføring av eierforholdet. Vi ser også en utvikling hvor forventningene til saksbehandlingstid er knyttet til kort eiertid av leiligheter, før de igjen omsettes i markedet (såkalt flipping av leiligheter. Spesielt søknader knyttet til flytting av kjøkken er problematiske fordi rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad. Dette er søknader styret avviser, men som i noen tilfeller opprettholdes med egne faglige uttalelser. Det er også søknader som berører bærevegger, yttervegger, vegger mellom naboer eller til oppgang. Det er derfor behov for tydeligere veiledning til eiere og aktuelle kjøpere med hensyn til de begrensninger våre vedtekter setter for såkalt flipping av leiligheter og konsekvenser for fremtidige aksjeoverdragelser, hva som tillates av bygningsmessige endringer, og eiers dekning av eventuelle merkostnader ved bruk av fagkyndig oppnevnt av styret.

Forslag til vedtak

I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer.

Sak 10

Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Marit Backe foreslår at de tre gjenværende gamle baktrappene til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Dette gjelder Trysilgata 1, 3 og 5. Gelendre tas vare på og gjenbrukes.

Det hentes inn anbud fra et par firmaer og det velges ikke bare ut fra pris, men også seriøsitet og erfaring.

Bakgrunn/begrunnelse:

Fra slutten av 1990- tallet og utover 2000-tallet ble baktrappene i Kampens byggeselskap skiftet ut, på grunn av elde og enkelte også som følge av balkongbyggingen.

Tre trapper gjenstår imidlertid i kvrtal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårllg forfatning at nybygging må prioriteres. Betongen er porøs , biter faller av...milde vintre øker problemene.

Grunnleggende vedlikehold av bygningene er en hovedoppgave. Baktrappene er viktige rømningsveier. Og skade på mennesker kan oppstå ved bruk.

Også i C- kvartalet er det gamle trapper tror jeg som bør byttes ut. Mitt forslag er å begynne med de tre i kvartal D nå.

(Ellers er det mye mose på trapper i A-kvartal som bør fjernes som del av daglig drift.)

Styrets innstilling

Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifikasjon og prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.

Sak 11

Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da det ble stemt om hvorvidt man skulle oppgradere strøm til hovedtavlen i Ekstraordinær Generalforsamling, ble det i styrets innstilling skrevet at styret ikke anbefaler dette, men heller anbefaler andre tiltak. Vi har sjekket med flere elektrikere, blant annet Omexom som utførte kontroll, og disse har alle sagt at det vil ikke avhjelpe problematikken med at sikring på hovedtavle går for enkelte beboere. I tillegg ligger det i vedlikeholdsplanen at man skal oppgradere fra skrusikringer, noe man ikke får laget nye el installasjoner med i dag, til automatsikringer. Ville det ikke vært formålstjenlig å kombinere dette med mulighet for kapasitetsøkning.

I tillegg ble det i oktober 2023 pålagt fra styret å lufte kjellere, noe som i særdeleshet påvirker beboere i første etasje negativt. Dette fører til at flere beboere opplever meget kalde leiligheter i vinterperioden, og bruker forholdsmessig mye mer på oppvarming enn i andre etasjer.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag tidligere, som ble avvist av Generalforsamlingen i 2024.
I oversikten over vedlikeholdsoppgaver fra denne generalforsamlingen fremkommer det imidlertid at skrusikringene i hovedsikringsskapene skal erstattes med automatsikringer, og som et ledd i dette fremføring av trefas. Så har det vært el-tilsyn på anlegget, og selv om det ikke gis pålegg er det anbefalt at stigeledningene skiftes ut så det blir bedre strømkapasitet i leilighetene.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivaretatt.

Sak 12

Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet opplever hyppige innbruddsforsøk og stjeling av sykler i bakgårder hvert år. Bare i 2024 ble det oppgitt mer enn 7 tilfeller av innbrudd på Vibbo sin oppslagstavle, det er sannsynlig at det er enda flere enn dette. Dette er svært ubeleilig og medfører hodebry og store kostnadstap for beboerne, men viktigst av alt føles det utrygt. I tillegg har en beboer oppgitt innbruddsforsøk på en av balkongene i første etasje. Her igjen kan det være flere tilfeller enn det som er oppgitt på Vibbo.

Det er tydelig at flere av tilfellene med sykkeltyveri er organisert kriminalitet. Dette bunner blant annet i, men ikke alene, i tilfellet hvor beboer observerte en person på sykkel som filmet alle syklene i bakgården kun dager før et av sykkeltyveriene i 2024. Hvis tilgangen til bakgården ikke var allemannseie ville dette kanskje vært forhindret, om ikke annet, gjort det vanskeligere å gjennomføre.

Forslaget er å installere inngangsport til bakgårdene for å minske uønsket adferdsel, sykkeltyveri og innbrudd, og til gjengjeld øke trivsel og sikkerhet for beboere.

Per nå er det fri tilgang til bakgårdene for alle, likevel er bakgårdene ment til beboerne.

Inngangsport kan også minske uønsket biltrafikk til og i bakgårder. Det er forbudt å parkere i bakgårdene, likevel er det observert daglig parkering, både fra beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Styret er ikke enig i beskrivelsen av forholdene som tas opp, og vil ikke anbefale en prosess hvor det settes opp porter i bakgården. Forslagsstiller har verken vurdert søknadsprosess for godkjenning av å sette opp porter eller kostnadssiden av forslaget. For øvrig følger styret opp saker om parkering i gårdsrommene, både over for bileiere med norskregistrerte biler og sameiet i Bøgata 25. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 13

Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av syklene i skuret i bakgården til Normannsgata er brede og tar mye plass, i tillegg til at det er et relativt trangt skur og mange sykler. Foreslår derfor at man bytter ut eksisterende dør (se bildene) til en som er bredere slik at det blir enklere å få disse inn og ut.

Styrets innstilling

Eksisterende fløydører kan åpnes slik at det blir en bredere åpning. Ved senere behov for utskifting vil dørløsningen kunne vurderes på nytt. Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Vedlegg

4. Dør etter.jpg

5. Dør før.jpg

Sak 14

Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint om man kunne booke vaskerommet på samme måte som treningsrommet, det kunne åpnet opp for flere valgmuligheter blant annet om man bare trenger en maskin eller kanskje kun trenger å tromle. Slik det er nå er det mange som glemmer å henge vekk låsene slik at neste måned ser det ut som det er opptatt. Å øke sømligheten og tilgjengeligheten på fellesvaskeriene vil kunne bidra til at flere benytter seg av de og som resultat minske fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften som ligger innenfor styrets handlingsrom. Styret har ikke prioritert dette da det krever et bedre system enn dagens mulighet innenfor Vibbo. Det er også såpass få som bruker vaskeriet, at det er mer hensiktsmessig å innføre krav om at låsene skal være merket med navn og/eller leilighetsnummer.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 15

Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å være styreleder for et aksjeselskap med 400+ enheter er et meget krevende verv. Forslaget er å ansette en profesjonell styreleder fra Obos, eller andre, for å få en ekstern person som kan være dedikert til dette. Og for å ha en person som har nødvendig kunnskap om hvordan best drive et såpass omfattende aksjeselskap for bolig.

Styrets innstilling

I tillegg til at forslaget mangler beskrivelse av hva en ekstern styreleder skal ivareta, som dette styret ikke utfører, og hva det eventuelt vil koste, er forslaget i strid med våre vedtekter som krever at styreleder velges særskilt. Det betyr at det må være en person som foreslås.

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.

Styret viser for øvrig til valgkomiteens innstilling, som omtaler sine betraktninger rundt forslagene om ekstern styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 16

Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange boenheter sliter med svertesopp og fukt i leilighetene, samt vond lukt og røykluk. Styret oppgir følgende- "for at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

- **Åpne ventiler/luker slik at luften kan trekke ut** (ventil på bad, og luke høyt oppe på luftesjakt kjøkken, der den ikke er fjernet/murt igjen)
- **Sørge for nok luft inn i leilighetene** (spalteventiler over vinduer alltid åpne og åpen lufteluke ved siden av kjøkkenvindu der den eksisterer - alternativt vindu på gløtt i den varme årstiden)."

Ventilasjonen i leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon med ventiler på bad og kjøkken. Luftesjakten på kjøkkenet er felles for hele oppgangen og luftesjakt på bad er felles for alle etasjer på samme side i oppgangen.

Alle ventilasjonskanaler vil etter som årene går samle støv, skitt, fett, mugg, bakterier og andre forurensninger. Dette vil etterhvert kunne redusere luftkvaliteten betydelig da sameiets leiligheter baseres på disse og krever god ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

I følge SINTEF er det anbefalt å rense selve kanalene til ventilasjonsanlegget minimum hvert 5. år.

Dette er ikke en prosedyre sameiet foretar og det bes derfor om innføring av jevnlig rens av ventilasjonsanlegget slik at hver enkelt boenhet kan ivareta det naturlige avtrekket som kreves og sikre et godt inneklima.

Styrets innstilling

Rens av luftekanalene for avtrekk er en vedlikeholdsoppgave, og styret konsulterer fagkyndige på området for å fastsette frekvens. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med anbefalingene for ventilasjonsanlegg. Den innvendige lufttilførselen gjennom ventilene i vinduene forutsettes det at beboerne etterser selv, og vasker/skifter filtrene ved behov, slik forslagsstiller også er innforstått med. Styret har imidlertid gjennomført et forsøk med vifter på enkelte piper for ildsteder. Dette har bedret oppdriften i ildstedene, men også hatt effekt på andre luftproblemer. Dette vil bli installert på alle pipene for ildsteder.

Styret innstiller derfor på at saken avvises da dette er forhold som ivaretas.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 17

Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Flere andelseiere har opplevd urimelig lang behandlingstid og manglende svar på søknader til styret, særlig i forbindelse med endringer i leiligheten. I flere tilfeller har søknader vært ubehandlet i over seks måneder uten tilbakemelding. Dette skaper frustrasjon og hindrer beboerne i å gjennomføre ønskede tiltak i sine hjem. Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets anliggender på en forsvarlig måte og sikre god saksbehandling. Manglende svar eller urimelig lang behandlingstid er ikke i tråd med god forvaltningspraksis. Videre bør byggesaker behandles på et faglig grunnlag, ikke basert på subjektive vurderinger fra styret eller enkeltpersoner uten byggteknisk kompetanse. For å sikre effektiv saksbehandling og at byggesaker vurderes på en objektiv og faglig måte, bør styret ha tydelige rutiner for behandling av søknader. Dersom det viser seg at dette ikke fungerer tilfredsstillende over tid, kan det være hensiktsmessig å vurdere eksterne løsninger. Ett mulig tiltak kan være å innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning. Flere borettslag benytter seg av eksterne styreledere for å sikre en profesjonell og strukturert drift. En ekstern styreleder kan bidra med: - Faglig kompetanse – Sikrer at byggesøknader vurderes på et profesjonelt grunnlag. - Forutsigbar behandlingstid – Sørger for at saker behandles innen rimelig tid. - Objektivitet – Reduserer risikoen for forskjellsbehandling. - Effektiv drift – Kan bidra til bedre økonomistyring og vedlikeholdsplanlegging. - Det koster ikke alltid mer – Det er ikke nødvendigvis dyrere å engasjere en ekstern styreleder enn å ha en intern styreleder.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal behandle og besvare alle skriftlige søknader innen en fastsatt frist (for eksempel 4 uker). Ved avslag skal det gis en skriftlig, faglig begrunnelse.

2. Styret skal redegjøre for hvorfor flere søknader har vært ubehandlet i flere måneder og presentere tiltak for å sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling fremover.

3. Styret skal basere sine vurderinger i byggesaker på faglige vurderinger. Der det er nødvendig, skal styret innhente råd fra kvalifiserte fagpersoner før vedtak fattes.

4. Dersom saksbehandlingen ikke fungerer tilfredsstillende, skal borettslaget innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning.

Styrets innstilling

Styret viser til sak 9, hvor det er gitt en kort redegjørelse for hvilke utfordringer enkelte søknader representerer. Styret er verken enige i forslagsstillernes beskrivelse, eller forslag til vedtak. Forslagsstillerne har fått tydelige tilbakemeldinger på at deres søknader ikke kan godkjennes, og begrunnelser for dette. Styret har også innhentet fagkyndige vurderinger av de omsøkte tiltak, som ikke anbefaler tiltakene. At prosessene er videreført som forslag til generalforsamlingen uten at søknadenes karakter er redegjort for gir ikke grunnlag for behandling av saken, og styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 18

Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnen er at det nå daglig kjøres mange biler inn og ut i bakgården og blir brukt som parkeringsplass. Man skal ikke gå og være redd for at noe skjer grunnet all trafikk her som er økende.

Vil også forhindre uønsket tilgang til kjelleren.

Og forhindre at det blir brukt som luftegård for hunder for folk som ikke bor her. Da kan det bli enda triveligere å bruke bakgården nå som den er oppgradert.

Det er veldig mange bygårder i Oslo som har dette.

Styrets innstilling

Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringsskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslagets hensikt er ivaretatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivaretatt.

Sak 19

Forslag fra Øivind Grødahl om å si opp leieavtalen med Bilkompaniet/Hyre.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt færre parkeringmuligheter i vårt område, sistTrysilgt./Normannsgt.(3 plasser).

Bilkompaniet har 7 plasser i Sonsgt.

3 ved Normannsgt. og 4 ved Norderhovsgt.(el-bil).

De skal ha 4 stk. i Hedmarksgt. ved Jordal Amfi, men er flyttet pga. gravearbeid.

Ser ikke grunn til å bevare disse plassene, men heller prioritere egne beboere

som trenger parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område. Allikevel er muligheten til å leie en bil innen kort rekkevidde svært verdifull for personer uten egen bil. Avtalene med Bilkollektivet og Hyre opptar kun 3 av de 42 faste parkeringsplassene i borettslaget. I fjor sa Hyre opp to av sine plasser på grunn av at de ikke ble brukt nok, med Hyre har informert styret om at den gjenværende plassen er populær. Både Hyre og Bilkollektivet betaler en høyere leie for plassene enn øvrige beboere.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget om å si opp parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre, og anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Sak 20

Valg av valgkomité

Innstilling
Turid Sylte innstilles som leder av valgkomiteen. Forslag til medlemmer fremlegges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Turid Sylte
  Turid Sylte har ledet valgkomiteen de siste årene, og gjør en meget ansvarsfull og god jobb. Det er vesentlig med kjennskap byggeselskapet og kontinuitet i valgkomitéens arbeid.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen har også i år gjort sitt beste for å finne et styre som tar godt vare på vårt felles ansvar for de 434 leilighetene i Kampens byggeselskap.

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å skape gode rutiner og systemer. Målet er å ha oversikt, tenke langsiktig og bruke ressursene klokt – slik at felleskostnadene holdes nede.

Vi har lagt vekt på å finne personer som kan samarbeide godt, og takker kandidatene som har sagt ja.

Styreleder
Valgkomiteen undersøkte i 2023 muligheten for ekstern styreleder. Rett kandidat vil kunne bidra med profesjonell styring og avlaste beboerne. Det er mulig å finne en ekstern styreleder, men valgkomiteen gikk ikke videre med undersøkelser om pris, innhold eller konkrete kandidater, da vi fikk en kompetent intern kandidat i Røvik.

En lokal styreleder har fordelen av å kjenne bygget og bomiljøet – og et ønske om å bidra der man bor. Det forutsetter at noen har tid og vilje til å ta på seg rollen. Det har vi nå, og foreslår å gjenvelge dagens styreleder.

Nyrekruttering
Vi har søkt etter nye styrekandidater gjennom Vibbo og ved å kontakte personer direkte.

Vi er opptatt av å sette sammen et styre med bred erfaring og god balanse i både kjønn og alder. Vi har særlig forsøkt å få med flere menn, men det har vært utfordrende i år.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen og Turid Sylte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 28. april 2025:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

· Velges for to år: **Ane Birkeland** (gjenvalg)

· Velges for to år: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (ny)

Ikke på valg:

· **Amanda Myhre Winje** (valgt til 2026)

· **Fridtjof Wesseltoft** (valgt til 2026)

3. Varamedlemmer, velges for ett år:

· 1. vara: **Ingelina Viken Nyebak** (ny)

· 2. vara: (ny)

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik

  Randi Røvik, 66 år, bor i Telemarksvingen 21. Jobber som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har vært styreleder for Kampens byggeselskap i to år, siden 2023. Røvik har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk. Styreleder velges for ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller Randi Røvik som styreleder også for det kommende året. Vårt inntrykk er at Røvik legger ned en stor innsats både i daglige saker og med å skape struktur og langsiktige planer for styrets arbeid.
  Vervet som styreleder er et krevende ansvar å ha ved siden av full jobb. Røvik har etter vårt inntrykk håndtert rollen godt og vært opptatt av å finne gode, langsiktige løsninger for fellesskapet.

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

- Ane Birkeland

  Ane Birkeland, 31 år, bor i Telemarksvingen 21. 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.
- Cecilie Meidell Berge

  Ingrid Cecilie Meidell Berge, 31 år, har bodd på Kampen i tre år, i Nittedalgata 14. Hun har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber til daglig som eiendomsforvalter i Oslo kommune og har bred erfaring med drift og forvaltning av bygg, og er også prosjektleder. Meidell Berge ønsker å bidra til gode bomiljø for oss som bor her. Hun er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt, og ser stor verdi i god arbeidskultur.

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

- Ingelin Viken Nyebak

  Ingelina Viken Nyebak, 36 år, bor i Trysilgata 7 og har bodd på Kampen i 11 år. Har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og LLM i Corporate and commercial law fra Bond University i Australia. Jobber som advokat innenfor selskapsrett, transaksjoner og skatt. Har sittet som ansattrepresentant i styret hos tidligere arbeidsgiver EY.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 15 160 159.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg til at felleskostnader for ekstra boder økte med kr. 50 fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 484 917	18 341 804	19 466 000	20 221 116
Vaskeri		0	13 900	10 000	10 000
Andre inntekter	3	72 104	75 920	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 557 021**	**18 431 624**	**19 546 000**	**20 301 116**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 315	-52 875	-53 000	-53 000
Styrehonorar	5	-375 000	-375 000	-375 000	-390 000
Avskrivninger	13,14	-660 378	-20 324	0	-660 000
Revisjonshonorar	6	-38 953	-37 266	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-586 600	-557 075	-585 000	-614 000
Konsulenthonorar	7	-263 484	-92 639	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 903 427	-2 081 015	-1 970 000	-1 971 000
Forsikringer		-1 042 562	-905 666	-990 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-4 182 366	-3 573 569	-4 128 500	-4 671 000
Energi/fyring		-250 064	-240 812	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 483	-1 034 004	-1 090 000	-1 134 000
Andre driftskostnader	10	-2 662 824	-2 145 609	-2 031 000	-2 565 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 117 456**	**-11 115 854**	**-11 662 500**	**-13 750 500**
DRIFTSRESULTAT		**6 439 565**	**7 315 770**	**7 883 500**	**6 550 616**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	375 483	359 193	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-780 257	-1 367 694	-1 128 000	-583 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-404 773**	**-1 008 501**	**-1 088 000**	**-543 000**
ÅRSRESULTAT		**6 034 792**	**6 307 269**	**6 795 500**	**6 007 616**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 034 792	6 307 269		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 365 357	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	933 313	953 637
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 298 670**	**64 959 048**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 085	73 080
Driftskonto OBOS-banken		7 377 083	3 330 534
Sparekonto OBOS-banken		9 286 845	8 962 907
Sparekonto OBOS-banken II		220 270	161 495
Innestående i andre banker		68 004	39 550
SUM OMLØPSMIDLER		**17 048 286**	**12 567 567**
SUM EIENDELER		**81 346 956**	**77 526 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		62 487 059	56 452 268
SUM EGENKAPITAL		**62 964 599**	**56 929 808**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 508 219	14 154 854
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 010	4 986 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 494 229**	**19 140 864**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 056	193 024
Leverandørgjeld		1 454 232	385 518
Påløpte renter		127 839	166 984
Påløpte avdrag		0	710 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 888 127**	**1 455 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 346 956**	**77 526 615**
Pantstillelse	18	50 052 665	50 052 665
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Kampens Byggeselskap AS

Randi Irene Røvik /s/ Fridtjof Arneberg Wesseltoft /s/ Steinar Børmer /s/

Ane Andersdatter Birkeland /s/ Amanda Myhre Winje /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	18 001 829
TV/Internett	1 091 427
Parkering	341 350
Bodleie	45 158
Eiendomsskatt	5 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 484 917**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	79
Nøkler	10 400
Parkering	-650
Vaskeri	62 275
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 104**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 875
Gaver til ansatte	-440
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 315**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 375 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 873, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 38 953.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 000
Enerhaugen Arkitekter	-215 984
Sjøllie Pusterom	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-263 484**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 746 856
Drift/vedlikehold VVS	-9 611
Drift/vedlikehold elektro	-35 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 034
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-65 411
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 375
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 903 427**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 606
Vann- og avløpsavgift	-2 378 238
Feieavgift	-115 600
Renovasjonsavgift	-1 682 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 182 366**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-437 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 212
Annet driftsmateriale	-37 258
Vaktmestertjenester	-1 062 636
Renhold ved firmaer	-841 078
Snørydding	-142 191
Andre fremmede tjenester	-10 334
Kontor- og datarekvisita	-5 132
Trykksaker	-11 142
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 873
Andre kontorkostnader	-977
Forsikringer/avgifter biler	-7 027
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-12 915
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-67 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 662 824**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	330 779
Renter av driftkonto i Nordea	4 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 365
SUM FINANSINNTEKTER	**375 483**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån hos Nordea	-773 908
Renter på leverandørgjeld	-363
Renter Nordea bankkonto	-5 986
SUM FINANSKOSTNADER	**-780 257**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	64 005 411	
Avskrevet i år, 1%	-640 054	
		63 365 357
SUM BYGNINGER		**63 365 357**

Gnr.231/bnr.367 M. flere

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet tidligere	-7 425	
Avskrevet i år	-7 425	
		22 275
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet tidligere	-12 899	
Avskrevet i år	-12 899	
		38 696
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	3 768 635	
Avskrevet tidligere	-2 896 295	
Avskrives ikke videre.		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		933 311
SUM AVSKREVET I ÅR		-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 Bank Abp, Filial I Norge
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	35 134 729	
Nedbetalt i år	3 357 052	
		-11 508 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 508 219**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

Pantelån	11 508 219
TOTALT	**11 508 219**

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

Bygninger	63 365 357
TOTALT	**63 365 357**

Electronic signature

Signed by
Narvesen, Henrik

bankID

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
24.03.2025 13:31:18
Date of birth
1983-10-25
Signature method
Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

NARVESEN
REVISJON

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampens 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 Kampens Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 24.03.2025

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 24.03.2025

Vedlegg 4 til sak 13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.



Vedlegg 5 til sak 13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** KAMPENS BYGGESELSKAP AS

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 Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Til stede: 106 aksjonærer, 23 representert ved fullmakt, totalt 1 914 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder, Randi Røvik, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Røvik 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:**
> Caroline Tyrén fra Obos foreslås som protokollfører. Grethe Lyche og Steinar Børmer foreslås som protokollvitner.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **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.

Styrets innstilling
Forretningsorden godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til forretningsorden 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. 390 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 390 000

✓ **Vedtatt.**

8. Markiser 2 gangs behandling

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle undersøke mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Forslaget fra styret ble nedstemt med knapt flertall på Generalforsamlingen 2024. I ettertid ble det stilt spørsmål ved avstemmingen, og registreringen av stemmeberettigede. Frammøtelisten ble derfor gjennomgått og det ble funnet uregelmessigheter ved aksjelisten, og registreringen av stemmeberettigede. Obos har derfor på oppdrag fra styret gått gjennom hele aksjeeierboken, og har funnet flere registreringsfeil som nå er rettet opp så det stemmer overens med vedtekter og det som er registrert i Brønnøysund. Dette er en sak for seg, men i og med at dette har tatt tid fremmes saken om markiser på nytt på ordinær generalforsamling fremfor en ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn

De fleste av balkongene i byggeselskapet er montert mot sør og vest med mye sol og, for mange, ingen eller minimalt med skygge. Dette gjør det utfordrende å oppholde seg på balkongene på varme soldager, og med stadig varmere somre er behovet for skjerming og skygge økende. Når det er direkte sol, blir også leilighetene innendørs svært varme. Dette gjelder særlig i de øverste etasjene som ikke er skjermet med overliggende balkong.

Byantikvaren har bekreftet at de ikke motsetter seg at markisene settes opp enkeltvis, forutsatt at det lages en felles plan for markisene og at markisene festes inne ved veggen, ikke ytterst på overliggende balkong.

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.

Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.

Prosess

Montering av markiser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret inngitt derfor avtale med en ansvarlig søker som ansvarlig for byggesøknaden. Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. 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.

Finansieringsmodell

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. I tillegg vil det påløpe et beløp på anslagsvis kr. 3 000 som skal dekke utgifter byggeselskapet har hatt til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg, og må organiseres og bekostes av den enkelte.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere at det vil være mulig å fremforhandle samme pris eller rabatt for de som bestiller markise enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret mener at markiser vil gi et viktig bidrag til bokvaliteten generelt og til balkongenes bruksverdi spesielt. Styret ønsker derfor generalforsamlingens godkjenning av foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell som beskrevet over.

Forslaget til løsning innebærer at byggeselskapets kostnader i all hovedsak vil bli dekket inn på sikt.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag godkjennes med følgende tillegg fra Marit Bache: Styret legger fram et forslag til vedtektsendring til neste generalforsamling hvor pkt. 4-1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt, utvides med følgende pkt./setning: (12) Aksjeeier har vedlikeholdsplikt dersom det er montert markise på leilighetens balkong.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

9. Behandling av søknader om bygningsmessige endringer

Styret får en rekke henvendelser om bygningsmessige endringer i boenhetene, som er utfordrende. Det skyldes blant annet at det søkes før overtakelse og overføring av eierforholdet. Vi ser også en utvikling hvor forventningene til saksbehandlingstid er knyttet til kort eiertid av leiligheter, før de igjen omsettes i markedet (såkalt flipping av leiligheter. Spesielt søknader knyttet til flytting av kjøkken er problematiske fordi rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad. Dette er søknader styret avviser, men som i noen tilfeller opprettholdes med egne faglige uttalelser. Det er også søknader som berører bærevegger, yttervegger, vegger mellom naboer eller til oppgang. Det er derfor behov for tydeligere veiledning til eiere og aktuelle kjøpere med hensyn til de begrensninger våre vedtekter setter for såkalt flipping av leiligheter og konsekvenser for fremtidige aksjeoverdragelser, hva som tillates av bygningsmessige endringer, og eiers dekning av eventuelle merkostnader ved bruk av fagkyndig oppnevnt av styret.

Forslag til vedtak:
I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer. Samt følgende tillegg av Marit Bache: Disse retningslinjene tas inn og legges fram som vedtektsendring under punkt 8, aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

10. Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger

Transaksjon 09222115557545601662 Signert MRR, PCT, PGL, PSB

Marit Backe foreslår at de tre gjenværende gamle baktrappene til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Dette gjelder Trysilgata 1, 3 og 5. Gelendre tas vare på og gjenbrukes.

Det hentes inn anbud fra et par firmaer og det velges ikke bare ut fra pris, men også seriøsitet og erfaring.

Bakgrunn/begrunnelse:

Fra slutten av 1990- tallet og utover 2000-tallet ble baktrappene i Kampens byggeselskap skiftet ut, på grunn av elde og enkelte også som følge av balkongbyggingen.

Tre trapper gjenstår imidlertid i kvrtal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårllg forfatning at nybygging må prioriteres. Betongen er porøs , biter faller av...milde vintre øker problemene.

Grunnleggende vedlikehold av bygningene er en hovedoppgave. Baktrappene er viktige rømningsveier. Og skade på mennesker kan oppstå ved bruk.

Også i C- kvartalet er det gamle trapper tror jeg som bør byttes ut. Mitt forslag er å begynne med de tre i kvartal D nå.

(Ellers er det mye mose på trapper i A-kvartal som bør fjernes som del av daglig drift.)

Styrets innstilling
Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifikasjon og prisinnhenting.

Forslag til vedtak:
Forslaget er ivaretatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.

✓ **Vedtatt.**

11. Forslag 1 fra Tarjei Utnes om oppgradering av strøm

Da det ble stemt om hvorvidt man skulle oppgradere strøm til hovedtavlen i Ekstraordinær Generalforsamling, ble det i styrets innstilling skrevet at styret ikke anbefaler dette, men heller anbefaler andre tiltak. Vi har sjekket med flere elektrikere, blant annet Omexom som utførte kontroll, og disse har alle sagt at det vil ikke avhjelpe problematikken med at sikring på hovedtavle går for enkelte beboere. I tillegg ligger det i vedlikeholdsplanen at man skal oppgradere fra skrusikringer, noe man ikke får laget nye el installasjoner med i dag, til automatsikringer. Ville det ikke vært formålstjenlig å kombinere dette med mulighet for kapasitetsøkning.

I tillegg ble det i oktober 2023 pålagt fra styret å lufte kjellere, noe som i særdeleshet påvirker beboere i første etasje negativt. Dette fører til at flere beboere opplever meget kalde leiligheter i vinterperioden, og bruker forholdsmessig mye mer på oppvarming enn i andre etasjer.

Styrets innstilling
Forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag tidligere, som ble avvist av Generalforsamlingen i 2024.
I oversikten over vedlikeholdsoppgaver fra denne generalforsamlingen fremkommer det imidlertid at skrusikringene i hovedsikringsskapene skal erstattes med automatsikringer, og som et ledd i dette fremføring av trefas. Så har det vært el-tilsyn på anlegget, og selv om det ikke gis pålegg er det anbefalt at stigeledningene skiftes ut så det blir bedre strømkapasitet i leilighetene.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

Forslag til vedtak:
Forslaget anses ivaretatt.

✓ **Vedtatt.**

12. Forslag 2 Tarjei Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene

Sameiet opplever hyppige innbruddsforsøk og stjeling av sykler i bakgårder hvert år. Bare i 2024 ble det oppgitt mer enn 7 tilfeller av innbrudd på Vibbo sin oppslagstavle, det er sannsynlig at det er enda flere enn dette. Dette er svært ubeleilig og medfører hodebry og store kostnadstap for beboerne, men viktigst av alt føles det utrygt. I tillegg har en beboer oppgitt innbruddsforsøk på en av balkongene i første etasje. Her igjen kan det være flere tilfeller enn det som er oppgitt på Vibbo.

Det er tydelig at flere av tilfellene med sykkeltyveri er organisert kriminalitet. Dette bunner blant annet i, men ikke alene, i tilfellet hvor beboer observerte en person på sykkel som filmet alle syklene i bakgården kun dager før et av sykkeltyveriene i 2024. Hvis tilgangen til bakgården ikke var allemannseie ville dette kanskje vært forhindret, om ikke annet, gjort det vanskeligere å gjennomføre.

Forslaget er å installere inngangsport til bakgårdene for å minske uønsket adferdsel, sykkeltyveri og innbrudd, og til gjengjeld øke trivsel og sikkerhet for beboere.

Per nå er det fri tilgang til bakgårdene for alle, likevel er bakgårdene ment til beboerne.

Inngangsport kan også minske uønsket biltrafikk til og i bakgårder. Det er forbudt å parkere i bakgårdene, likevel er det observert daglig parkering, både fra beboere og besøkende.

Styrets innstilling
Styret er ikke enig i beskrivelsen av forholdene som tas opp, og vil ikke anbefale en prosess hvor det settes opp porter i bakgården. Forslagsstiller har verken vurdert søknadsprosess for godkjenning av å sette opp porter eller kostnadssiden av forslaget. For øvrig følger styret opp saker om parkering i gårdsrommene, både over for bileiere med norskregistrerte biler og sameiet i Bøgata 25. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Saken avvises.

✓ **Vedtatt.**

13. Forslag 3 Tarjei Utnes om å bytte dør sykkelskur.

Mange av syklene i skuret i bakgården til Normannsgata er brede og tar mye plass, i tillegg til at det er et relativt trangt skur og mange sykler. Foreslår derfor at man bytter ut eksisterende dør (se bildene) til en som er bredere slik at det blir enklere å få disse inn og ut.

Styrets innstilling
Eksisterende fløydører kan åpnes slik at det blir en bredere åpning. Ved senere behov for utskifting vil dørløsningen kunne vurderes på nytt. Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Saken avvises.

✓ **Vedtatt.**

14. Forslag 4 fra Tarjei Utnes om booking av vasking på samme måte som trening

Transaksjon 09222115557545601662 Signert MRR, PCT, PGL, PSB

Det hadde vært fint om man kunne booke vaskerommet på samme måte som treningsrommet, det kunne åpnet opp for flere valgmuligheter blant annet om man bare trenger en maskin eller kanskje kun trenger å tromle. Slik det er nå er det mange som glemmer å henge vekk låsene slik at neste måned ser det ut som det er opptatt. Å øke sømligheten og tilgjengeligheten på fellesvaskeriene vil kunne bidra til at flere benytter seg av de og som resultat minske fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling
Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften som ligger innenfor styrets handlingsrom. Styret har ikke prioritert dette da det krever et bedre system enn dagens mulighet innenfor Vibbo. Det er også såpass få som bruker vaskeriet, at det er mer hensiktsmessig å innføre krav om at låsene skal være merket med navn og/eller leilighetsnummer.

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

15. Forslag 5 fra Tarjei Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder

Å være styreleder for et aksjeselskap med 400+ enheter er et meget krevende verv. Forslaget er å ansette en profesjonell styreleder fra Obos, eller andre, for å få en ekstern person som kan være dedikert til dette. Og for å ha en person som har nødvendig kunnskap om hvordan best drive et såpass omfattende aksjeselskap for bolig.

Styrets innstilling
I tillegg til at forslaget mangler beskrivelse av hva en ekstern styreleder skal ivareta, som dette styret ikke utfører, og hva det eventuelt vil koste, er forslaget i strid med våre vedtekter som krever at styreleder velges særskilt. Det betyr at det må være en person som foreslås.

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.

Styret viser for øvrig til valgkomiteens innstilling, som omtaler sine betraktninger rundt forslagene om ekstern styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

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

16. Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon

Mange boenheter sliter med svertesopp og fukt i leilighetene, samt vond lukt og røykluk. Styret oppgir følgende- "for at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

- **Åpne ventiler/luker slik at luften kan trekke ut** (ventil på bad, og luke høyt oppe på luftesjakt kjøkken, der den ikke er fjernet/murt igjen)
- **Sørge for nok luft inn i leilighetene** (spalteventiler over vinduer alltid åpne og åpen lufteluke ved siden av kjøkkenvindu der den eksisterer - alternativt vindu på gløtt i den varme årstiden)."

Ventilasjonen i leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon med ventiler på bad og kjøkken. Luftesjakten på kjøkkenet er felles for hele oppgangen og luftesjakt på bad er felles for alle etasjer på samme side i oppgangen. Alle ventilasjonskanaler vil etter som årene går samle støv, skitt, fett, mugg, bakterier og andre forurensninger. Dette vil etterhvert kunne redusere luftkvaliteten betydelig da sameiets leiligheter baseres på disse og krever god ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

I følge SINTEF er det anbefalt å rense selve kanalene til ventilasjonsanlegget minimum hvert 5. år.

Dette er ikke en prosedyre sameiet foretar og det bes derfor om innføring av jevnlig rens av ventilasjonsanlegget slik at hver enkelt boenhet kan ivareta det naturlige avtrekket som kreves og sikre et godt inneklima.

Styrets innstilling
Rens av luftekanalene for avtrekk er en vedlikeholdsoppgave, og styret konsulterer fagkyndige på området for å fastsette frekvens. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med anbefalingene for ventilasjonsanlegg. Den innvendige lufttilførselen gjennom ventilene i vinduene forutsettes det at beboerne etterser selv, og vasker/skifter filtrene ved behov, slik forslagsstiller også er innforstått med. Styret har imidlertid gjennomført et forsøk med vifter på enkelte piper for ildsteder. Dette har bedret oppdriften i ildstedene, men også hatt effekt på andre luftproblemer. Dette vil bli installert på alle pipene for ildsteder.

Styret innstiller derfor på at saken avvises da dette er forhold som ivaretas.

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

17. Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.

Bakgrunn: Flere andelseiere har opplevd urimelig lang behandlingstid og manglende svar på søknader til styret, særlig i forbindelse med endringer i leiligheten. I flere tilfeller har søknader vært ubehandlet i over seks måneder uten tilbakemelding. Dette skaper frustrasjon og hindrer beboerne i å gjennomføre ønskede tiltak i sine hjem. Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets anliggender på en forsvarlig måte og sikre god saksbehandling. Manglende svar eller urimelig lang behandlingstid er ikke i tråd med god forvaltningspraksis. Videre bør byggesaker behandles på et faglig grunnlag, ikke basert på subjektive vurderinger fra styret eller enkeltpersoner uten byggteknisk kompetanse. For å sikre effektiv saksbehandling og at byggesaker vurderes på en objektiv og faglig måte, bør styret ha tydelige rutiner for behandling av søknader. Dersom det viser seg at dette ikke fungerer tilfredsstillende over tid, kan det være hensiktsmessig å vurdere eksterne løsninger. Ett mulig tiltak kan være å innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning. Flere borettslag benytter seg av eksterne styreledere for å sikre en profesjonell og strukturert drift. En ekstern styreleder kan bidra med: - Faglig kompetanse – Sikrer at byggesøknader vurderes på

et profesjonelt grunnlag. - Forutsigbar behandlingstid – Sørger for at saker behandles innen rimelig tid. - Objektivitet – Reduserer risikoen for forskjellsbehandling. - Effektiv drift – Kan bidra til bedre økonomistyring og vedlikeholdsplanlegging. - Det koster ikke alltid mer – Det er ikke nødvendigvis dyrere å engasjere en ekstern styreleder enn å ha en intern styreleder.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal behandle og besvare alle skriftlige søknader innen en fastsatt frist (for eksempel 4 uker). Ved avslag skal det gis en skriftlig, faglig begrunnelse.

2. Styret skal redegjøre for hvorfor flere søknader har vært ubehandlet i flere måneder og presentere tiltak for å sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling fremover.

3. Styret skal basere sine vurderinger i byggesaker på faglige vurderinger. Der det er nødvendig, skal styret innhente råd fra kvalifiserte fagpersoner før vedtak fattes.

4. Dersom saksbehandlingen ikke fungerer tilfredsstillende, skal borettslaget innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning.

Styrets innstilling
Styret viser til sak 9, hvor det er gitt en kort redegjørelse for hvilke utfordringer enkelte søknader representerer. Styret er verken enige i forslagsstillernes beskrivelse, eller forslag til vedtak. Forslagsstillerne har fått tydelige tilbakemeldinger på at deres søknader ikke kan godkjennes, og begrunnelser for dette. Styret har også innhentet fagkyndige vurderinger av de omsøkte tiltak, som ikke anbefaler tiltakene. At prosessene er videreført som forslag til generalforsamlingen uten at søknadenes karakter er redegjort for gir ikke grunnlag for behandling av saken, og styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Saken avvises.

✓ **Vedtatt.**

18. Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

Grunnen er at det nå daglig kjøres mange biler inn og ut i bakgården og blir brukt som parkeringsplass. Man skal ikke gå og være redd for at noe skjer grunnet all trafikk her som er økende.

Vil også forhindre uønsket tilgang til kjelleren.

Og forhindre at det blir brukt som luftegård for hunder for folk som ikke bor her. Da kan det bli enda triveligere å bruke bakgården nå som den er oppgradert.

Det er veldig mange bygårder i Oslo som har dette.

Styrets innstilling
Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringsskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslagets hensikt er ivaretatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak:
Forslaget anses ivaretatt.

✓ **Vedtatt.**

19. Forslag fra Øivind Grødahl om å si opp leieavtalen med Bilkompaniet/Hyre.

Det har blitt færre parkeringmuligheter i vårt område, sistTrysilgt./Normannsgt.(3 plasser).

Bilkompaniet har 7 plasser i Sonsgt.

3 ved Normannsgt. og 4 ved Norderhovsgt.(el-bil).

De skal ha 4 stk. i Hedmarksgt. ved Jordal Amfi, men er flyttet pga. gravearbeid.

Ser ikke grunn til å bevare disse plassene, men heller prioritere egne beboere

som trenger parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område. Allikevel er muligheten til å leie en bil innen kort rekkevidde svært verdifull for personer uten egen bil. Avtalene med Bilkollektivet og Hyre opptar kun 3 av de 42 faste parkeringsplassene i borettslaget. I fjor sa Hyre opp to av sine plasser på grunn av at de ikke ble brukt nok, med Hyre har informert styret om at den gjenværende plassen er populær. Både Hyre og Bilkollektivet betaler en høyere leie for plassene enn øvrige beboere.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget om å si opp parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre, og anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

✓ **Vedtatt.**

20. Valg av valgkomité

Innstilling
Turid Sylte innstilles som leder av valgkomiteen. Forslag til medlemmer fremlegges på generalforsamlingen.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Harbitz
Øystein Opperud
Turid Sylte

Følgende stilte til valg:
Erlend Harbitz
Øystein Opperud
Turid Sylte

21. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen har også i år gjort sitt beste for å finne et styre som tar godt vare på vårt felles ansvar for de 434 leilighetene i Kampens byggeselskap.

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å skape gode rutiner og systemer. Målet er å ha oversikt, tenke langsiktig og bruke ressursene klokt – slik at felleskostnadene holdes nede.

Vi har lagt vekt på å finne personer som kan samarbeide godt, og takker kandidatene som har sagt ja.

Styreleder

Valgkomiteen undersøkte i 2023 muligheten for ekstern styreleder. Rett kandidat vil kunne bidra med profesjonell styring og avlaste beboerne. Det er mulig å finne en ekstern styreleder, men valgkomiteen gikk ikke videre med undersøkelser om pris, innhold eller konkrete kandidater, da vi fikk en kompetent intern kandidat i Røvik.

En lokal styreleder har fordelen av å kjenne bygget og bomiljøet – og et ønske om å bidra der man bor. Det forutsetter at noen har tid og vilje til å ta på seg rollen. Det har vi nå, og foreslår å gjenvelge dagens styreleder.

Nyrekruttering

Vi har søkt etter nye styrekandidater gjennom Vibbo og ved å kontakte personer direkte.

Vi er opptatt av å sette sammen et styre med bred erfaring og god balanse i både kjønn og alder. Vi har særlig forsøkt å få med flere menn, men det har vært utfordrende i år.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen og Turid Sylte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 28. april 2025:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

· Velges for to år: **Ane Birkeland** (gjenvalg)

· Velges for to år: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (ny)

Ikke på valg:

· **Amanda Myhre Winje** (valgt til 2026)

· **Fridtjof Wesseltoft** (valgt til 2026)

3. Varamedlemmer, velges for ett år:

· 1. vara: **Ingelina Viken Nyebak** (ny)

· 2. vara: (ny)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ane Birkeland
Cecilie Meidell Berge

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ane Birkeland
Cecilie Meidell Berge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runa Carlsen
Ingelin Viken Nyebak

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Runa Carlsen
Ingelin Viken Nyebak

Transaksjon 09222115557545601662 Signert MRR, PCT, PGL, PSB

Transaksjon 09222115557545601662 Signert MRR, PCT, PGL, PSB

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

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.

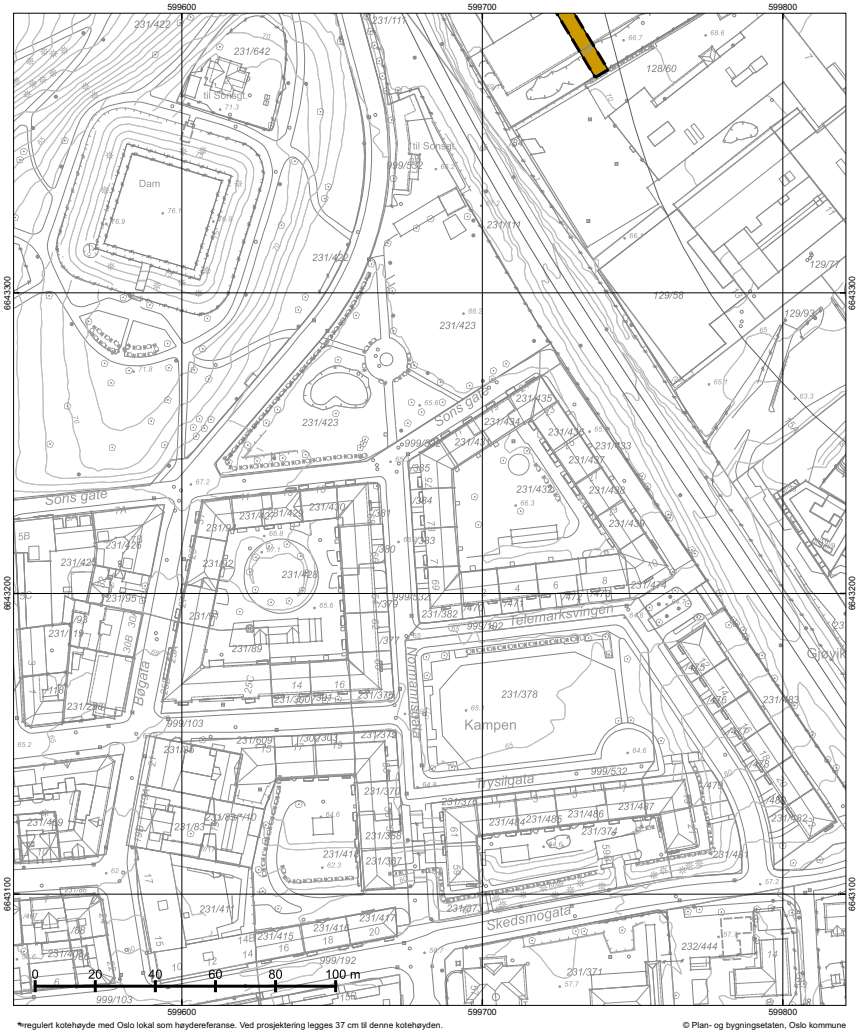
NB! Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

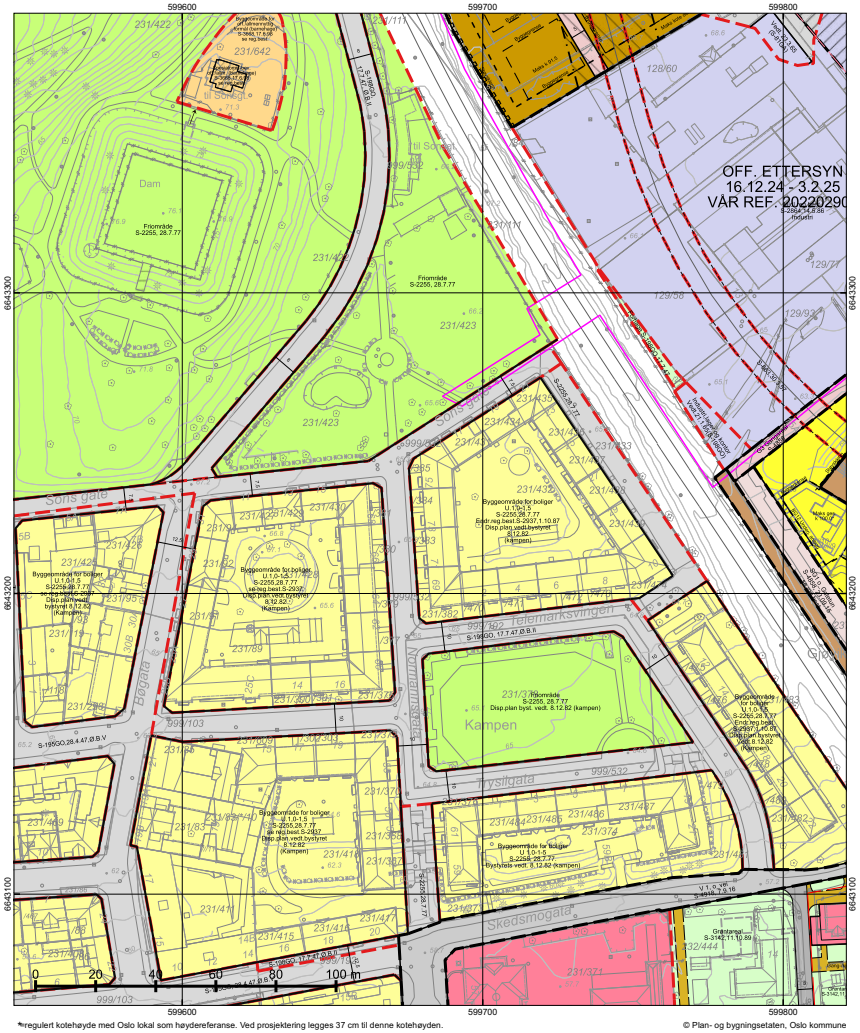
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). 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: 143023/ 86512177
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 73
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/384

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: 15.05.2025
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 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143023/ 86512177
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 73
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/384

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 151 - Lager m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 2010 - Veg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

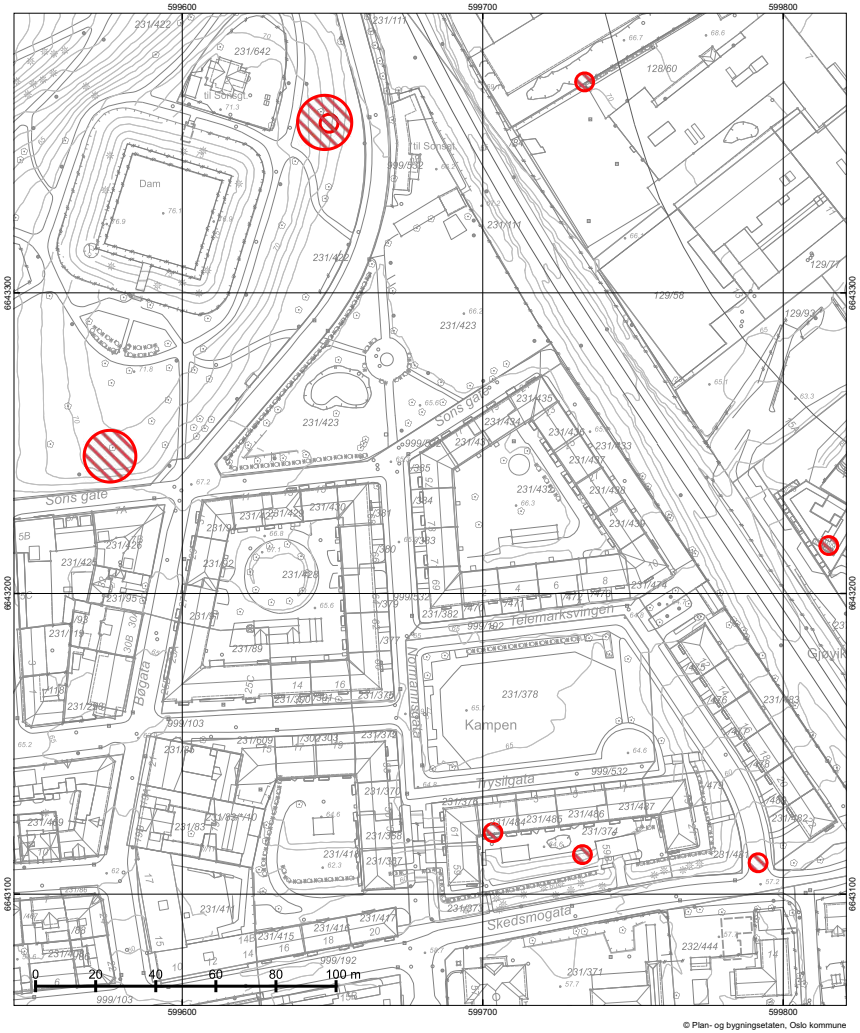
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

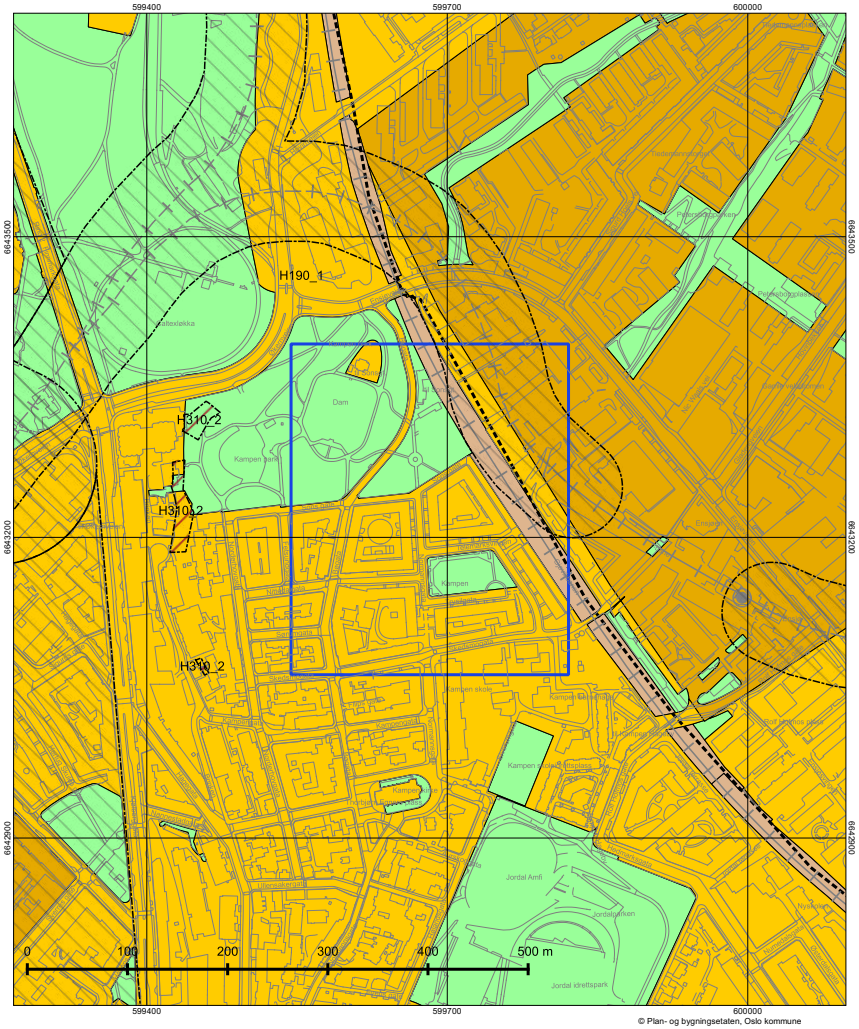
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143023/ 86512177
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 73
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/384

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143023/86512177
Deres ref.: 41464/ KKH@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

Katinka Krefting Hodnungseth
NORMANNSGATA 73

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512177
8525039

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 384

Vi viser til bestilling av 20250514 for NORMANNSGATA 73.

GNR. 231 BNR. 384

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1934.

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

186 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 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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelden er helt eller delvis opphevet som følge 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)

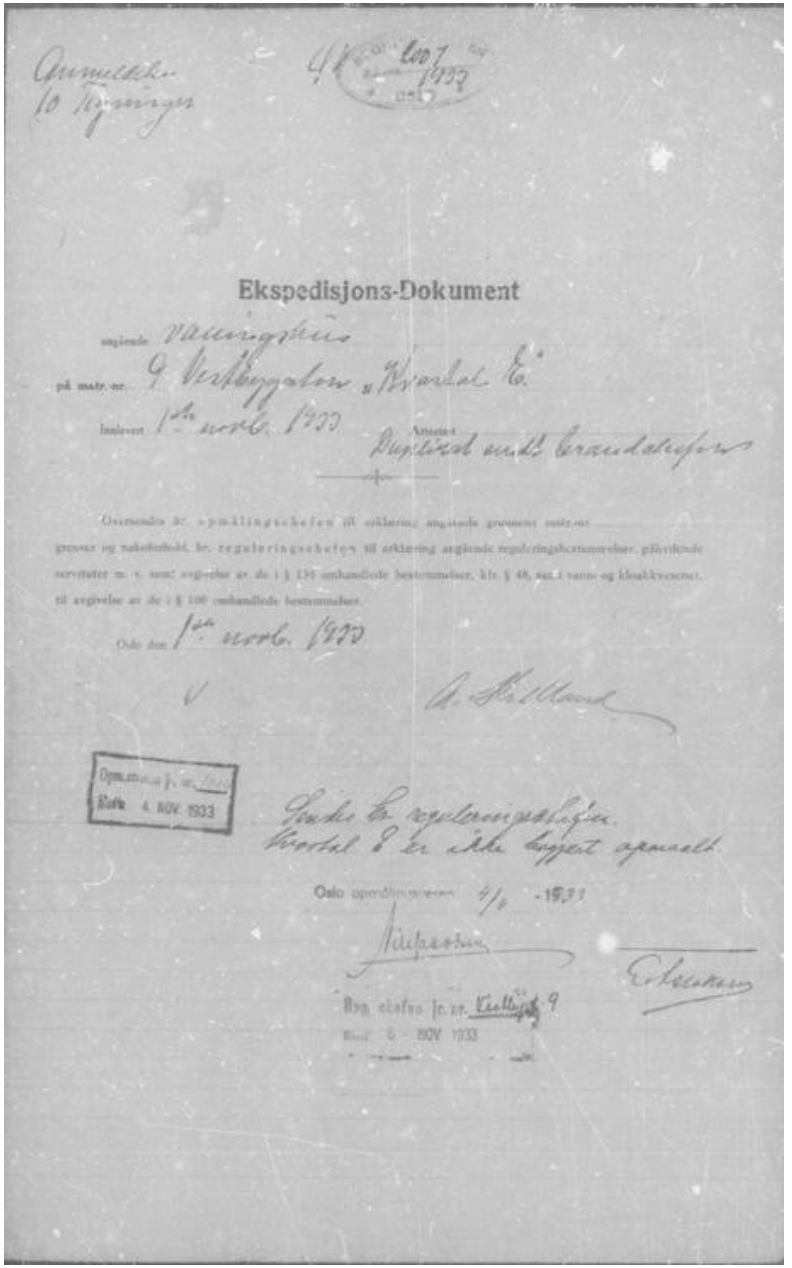
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



Anmeldes
10 Novbr

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.nr. 9 Verkbygaten v/ Wrandal E.
Innlevert 1ste novb. 1933 Attestert Registrert under Brandtakstjournal

Overmåler Br. oppmålingssjefen til erklæring angående grannens matr.nr.
grenser og nabotomthold, br. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtvistende
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, klr. § 48, nr. 1 vann- og kloakkvesenet,
til avgivelse av de i § 106 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1ste novb. 1933

A. Hellland

Oppmålingsavd. j.nr. [illegible]
Mottatt 4. NOV. 1933

Sendes br. reguleringssjefen.
Wrandal 9 er ikke bygget opmålt.

Oslo oppmålingsvesen 4/11 1933

Bygn. etatens j.nr. Verkb. 9
Mottatt 6 - NOV 1933

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

KOPI

Dato: 23 OKT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200302386-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONS GATE 17 - 29 M.F.	Eiendom:	231/431
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap As	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Hjellnes Cowi AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SONS GATE 17 - 29 M.FL.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Kampen Byggeselskap As, Normannsgata 52, 0655, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Kjell I. Garshoel AS
P.b. 47
1300 SANDVIKA

Dato: 12 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199805027-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONS GATE 17	Eiendom:	231/431
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap AS	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. III § 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.

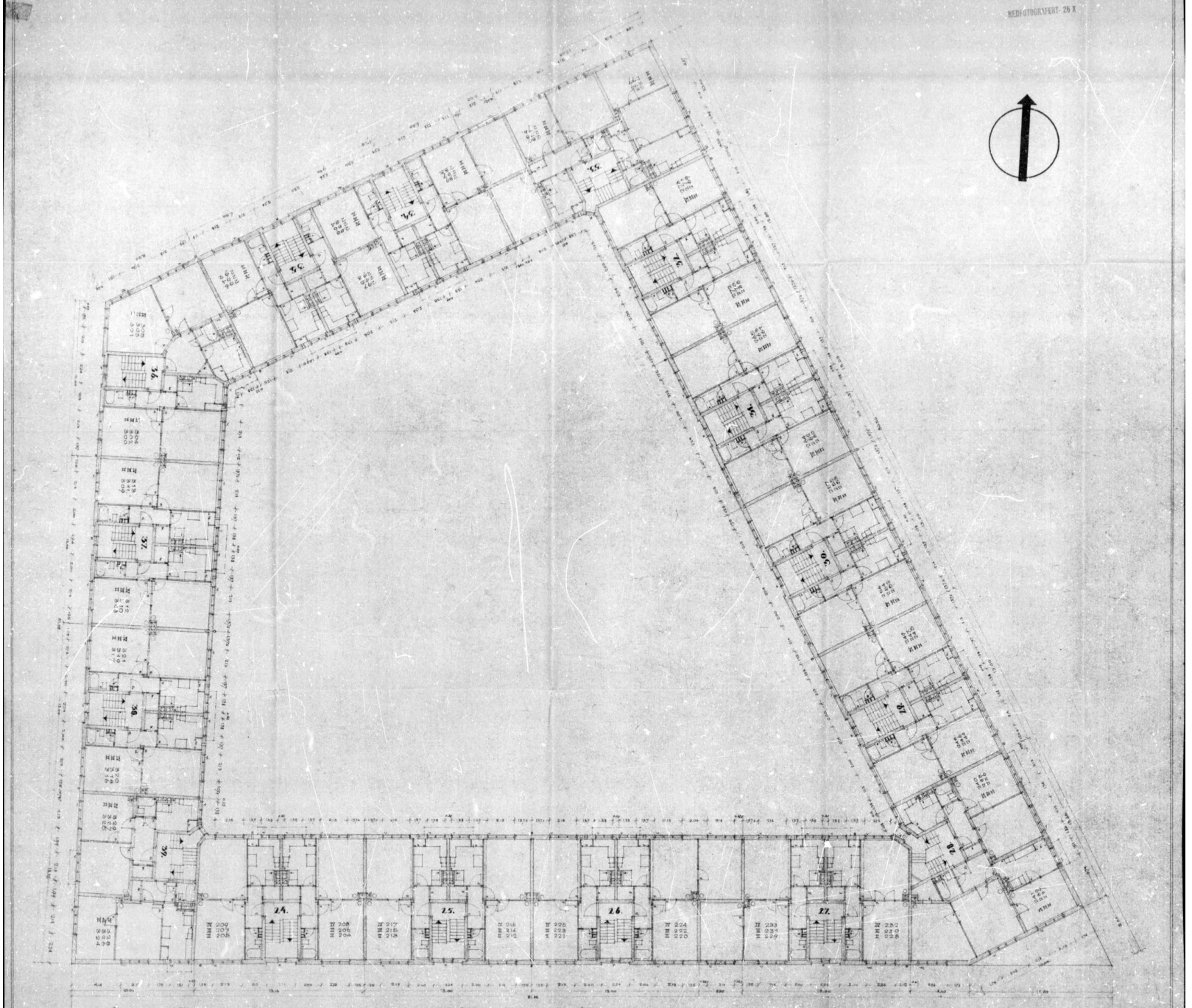
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



Bl. 40

F. KAMPEN

Skatteetaten

Dato
16.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 104 219 Aksjenr 172

Eiendommens adresse:

Normannsgata 73, 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

Normannsgata 73

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km

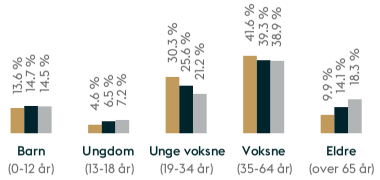
Offentlig transport

Kampen park Linje 60	1 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	2 min 0.2 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.4 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

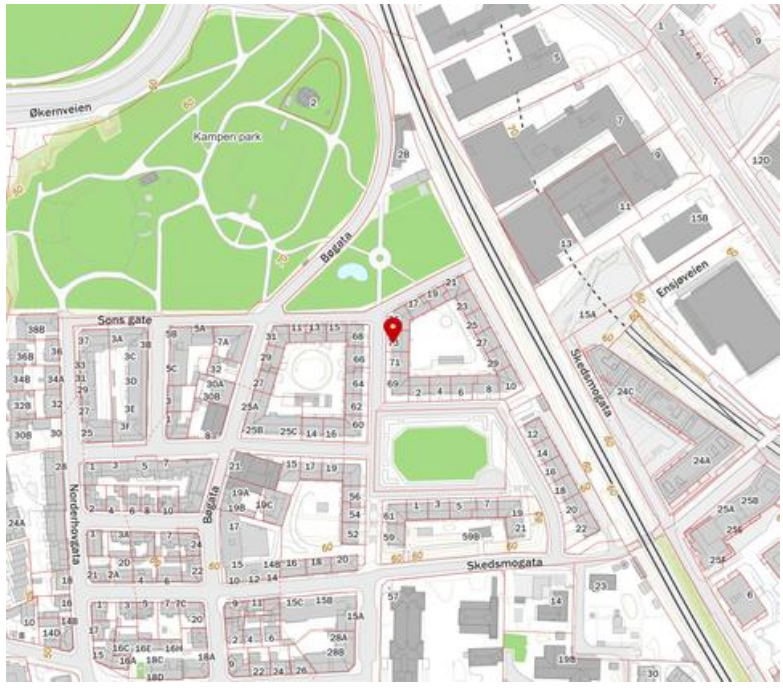
Sport

Kampen park	1 min
Kampen skole	4 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	8 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

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 13-0265/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Normannsgata 73 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 384 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no