



Nittedalgata 19

— Velkommen til

Nittedalgata 19



KAMPEN

Lys, gj.gående og delikat 2(3)-roms i høy 1.etg - Solrik balkong -
Separat kjøkken - Peis - Sentralt - Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	25 615,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 989 808,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 691,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934
Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt


Silje M. Johansen v. Nordvik Bjørvika har gleden av presentere Nittedalgata 19!

Svært delikat og lys 2-roms leilighet med meget populær beliggenhet på Kampen. Leiligheten ligger i en høy 1.etg og har en gjennomgående planløsning som byr på godt lysinnslipp. Her får du masse sjarm med klassiske detaljer som dype vinduskarmer, teglstein, peis og god takhøyde. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong.

Kort fortalt:

- Innflytningsklar standard
- Flott sydvendt balkong
- Romslig stue med delikat vedovn
- Separat kjøkken med plass til spisebord
- Innvendig bod med opplegg for vaskemaskin
- Mulighet for ekstra soverom
- Kjeller- og loftsbod
- Ingen forkjøpsrett
- Skjermet og stille beliggenhet
- Kort vei til Tøyen og Ensjø T-bane

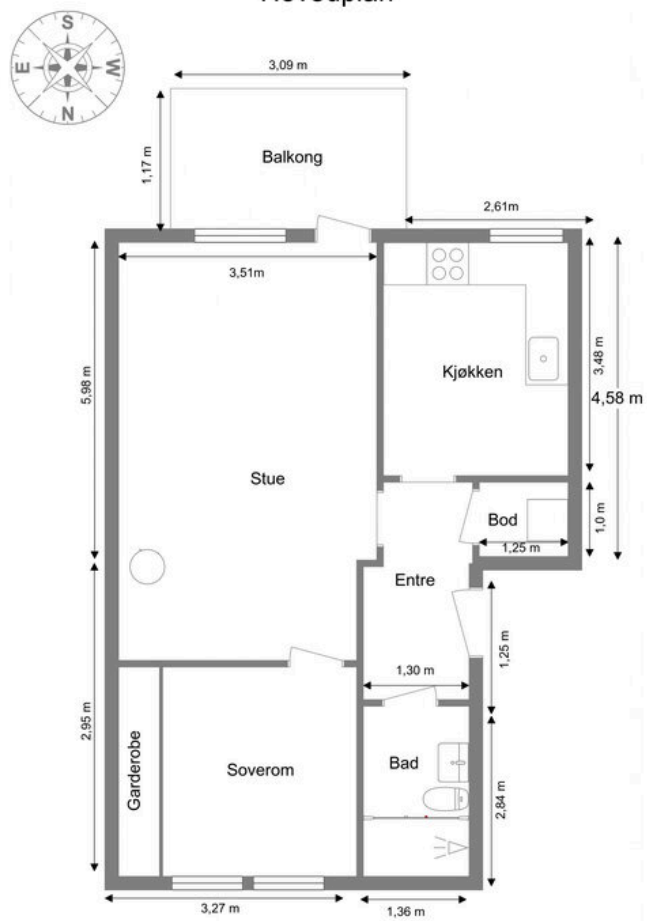
Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	51 kvm		1. etasje: BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom Total BRA: 51 kvm. TBA: 4 kvm.
BRA-e:	7 kvm		
Totalt BRA:	58 kvm		
TBA:	4 kvm		Kjeller: BRA-e: 7 kvm. Kjeller- og loftsbod. Total BRA: 7 kvm.



Nittedalsgata 19 Hovedplan



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme











































Informasjon

Nittedalgata 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

34-0152/24

Boligtype

Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse

Nittedalgata 19, 0654 OSLO

Gnr 231, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Aksjebrevnr. 6052-6069 i Kampens Byggeselskap AS, org.nr. 921104219

Part.obl. nr. 187 med pålydende verdi Kr 11 300,-

Selgere

Lars Aaberg Stenvik

Marte Frøyhaug

Kjøpesum og omkostninger

4 950 000,- (Prisantydning)

25 615,- (Andel av fellesgjeld)

4 975 615,- (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))

4 989 808,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 999 108,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1934

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 58 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom

Total BRA: 51 kvm.

TBA: 4 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Kjeller- og loftsbod.

Total BRA: 7 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boligen har varierende takhøyde på 268/243 cm.

Det er 2 boder utenfor enheten på totalt 7 kvm - der i blant en loftsbod med skråtak som har gulvareal på 7 kvm. Det følger også med en skapbod i kjelleren.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

Standard

Entré – Velkommen inn!

Leiligheten ligger i en høy første etasje – perfekt for deg som ønsker enkel adkomst. Vel inne ankommer du en praktisk entré med flislagt gulv, varmekabler og god plass til oppheng av yttertøy.

Stue

Den lyse og hyggelige stuen har en romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Stuen har god takhøyde og flotte lysforhold. Midt i rommet står en delikat vedovn som gir ekstra varme og hygge. Veggene er malt i en lun og lys farge, og gulvet er dekket med parkett.

Fra stuen er det utgang til en flott, sydvendt balkong på 4 m². Her er det plass til utemøbler, planter og grill. Balkongen vender ut mot en hyggelig og rolig bakgård.

Kjøkken

Separat kjøkken med plass til et hyggelig frokostbord. En lekker teglsteinsvegg gir rommet det lille ekstra. Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med godt med skap- og benkeplass. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, fliser på veggen og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, med plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad

Badet ble pusset opp i 2005/2006 i regi av aksjelaget. Det har tidløse, flislagte overflater, downlights i taket og elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, flere vegghengte skap, speil, toalett og dusjhjørne med forheng. Rommet har avtrekk til sentral ventilasjon. Leiligheten har også en innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Det er rikelig med skapplass i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. Soverommet er

malt i en behagelig farge – perfekt for en god natts søvn.

Innvendige overflater:

- Gulvet har overflater av parkett, furu, belegg og beleggflis. Det er varmekabler under beleggflis i entreen.
- Veggene har overflater av panel, slette malte overflater og synlig teglstein på kjøkken.
- Taket er slett malt.

Parkering

Selskapet har noen parkeringsplasser til utleie. Henvendelse til styret.
Parkeringsplass følger ikke boligen ved salg.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Innvendig dør inn mot soverom er fra 2024.

Vedlikehold i regi av aksjelaget:

- 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 loftsboeder.
- 2022 Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.
- 2021 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvartalet.
- 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 soilerør kjøkken og bad.
- 2000 Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
- 1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 5. juli 2021

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: 88435711

Forsikret i: Gjensidige

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totaloppusset i regi av aksjelaget i perioden 2005-2006 av Hjellnes Consult

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antatt utført ettersom bad ble totaloppusset.

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lys installert i boder (kjellere og loft) i 2022 av Elektro-Sivert Installasjon AS. Nytt låsesystem for ytterdør (ILoq) installert i februar 2025.

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: Tidligere eier

oppgir at det ble utført installasjon av fibernett i regi av aksjelaget i 2019 (utført av Obos OpenNet) og utskiftning av termostat til varmekabler på bad i 2019 (Oslo Elektrikere AS). Samsvarserklæring ikke funnet

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2023 (av Omexom Elsikkerhet AS).

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

Ja, ufaglært.

Arbeid som er utført: Utskifting av skyvedør mellom stue og soverom med ny vegg og tradisjonell svingdør i juni 2024.

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? Målinger gjennomført i perioden 15. november 2023-15. januar 2024 på kjøkken og i stue. Analyser utført av Radonmannen AS viste konsentrasjoner mellom 15 og 21 Bq/m³ (godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³). Dokumentasjon foreligger.

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

Nei, aksjelagets generalforsamling skriver i sin årsrapport for 2024 at det i den kommende tiden (1-5 år) skal installeres vifter for piper til ildsteder for å bedre oppdrift og ventilasjon, men det er ikke merket problem med dårlig trekk i ildstedet vårt.

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

Ja, balkongdør hadde tidligere katteluke, som er midlertidig tettet med to treplater og isolasjon imellom. Vi er i en prosess med styret om å få byttet denne ut med en ny dør.

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

Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport fra april 2021 (utført av Certus takst AS).

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

Ja.

Beskriv: Ifølge aksjelagets årsrapport for 2024 er det planer om opparbeidelse av gårdsrom inkl lyssetting i kvartal C (bakgården til Nittedalgata 19). Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer er en del av dette. Ikke tidsfestet men angitt for 'kommende periode' (1-5 år).

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert: 13.05.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,

Leilighet beliggende i mindre leilighetsbygg. Bærende veggkonstruksjon i murverk synlig forblendet med teglstein. Balkong oppført i stål/metall. Takkonstruksjon med saltaksform tekket med takstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Bad > Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Fuger bør skiftes ut.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak:

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

-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.

-Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Vinduer:

Vinduene er fra 1999 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Tiltak: For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Utvendig > Balkongdør:

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Tiltak: Døren fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn datert 2023. TG2 på bakgrunn av manglete samsvarserklæring på arbeid utført etter 1999.

Bad > Ventilasjon:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

-Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer i alle rom for varig opphold. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006 og er plassert utenfor enheten i kjellerboden.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 691,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 29.04.25 utgjør kr. 3.691,- pr md.

Herav:

- Bredbånd: 210,-
- Felleskostnader: 3.481,-

Felleskostnadene inkluderer bredbånd, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre utgifter

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 193 497,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 773 986,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd betales via felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 433 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

- OBOS er forretningsfører ihht. kontrakt.
- Styret kan kontaktes på kampen@styrerommet.net.
- Vaktmester: AS Kampens Byggeselskap har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester.
- Renhold: Boligaksjeselskapet har avtale med Centrum Vinduspuss og Rengjøringsbyrå AS om renhold av trappeoppganger, fellesvaskerier, styrekontor og vaktmesterkontor, trimrom.
- 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

Tilliggende fasiliteter

- Trimrom: Aksjelaget har et felles treningsrom. Her finnes blant annet romaskin, tredemølle, sykkel, ribbevegg, matter, strikk, frivekter og ned- og opptrekk.

Opplysning hentet fra aksjelagets hjemmeside 25.04.21. Trimrommet ligger i Bøgata 31.

- Selskapet har noen boder til utleie. Henvendelse til styret.

- Sykkelskur med kodelås i bakgård. I tillegg finnes det en innvendig sykkelbod i kjeller.

- Fellesvaskeri: Aksjelaget har 9 fellesvaskerier. Les mer om dette her:

<http://kampen.herborvi.no/1266/generell-informasjon/fellessarealer/vaskerier>. Det er tørkemuligheter på loft.

VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært gjennomført større prosjekter i 2023, men styret har blant annet foretatt en gjennomgang av planer for forvaltning og løpende vedlikehold av uteområdene, opparbeidelse av gårdsrom og belysning i kvartal C og oppfølging av befaring av kjellerarealene med hovedvekt på ventilasjon, utbedring av fall mot kjellervegg og fotografering av rør. Det er utført mindre reparasjoner på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner. Ytterdører er ettersett, og vaktmester har justert dørautomatikken ved behov. Det er montert sikringsjern på dører der dette ikke var gjort tidligere. Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak. Tidligere vedtak om å ikke igangsette en total utskiftning av balkongdører med tilstøtende vindu, men foreta en fortløpende utskiftning/vedlikehold av balkongdører i svært dårlig stand er gjennomført. En utskiftning som viste seg å være mer omfattende enn først antatt.

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

Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.

For 2024 innebærer det:

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

Dette i følge årsberetning for 2023. Det ble avholdt nytt årsmøte 28.04.2025. Innkalling til dette og protokoll fra møtet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 25 615,- pr. 29.04.2025

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

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Aksjelaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige aksjeeiere. Dersom en aksjeeier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har aksjelaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan aksjelaget kreve tvangssalg av aksjen.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 25 615,01,-, pr. dags dato.

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånennummer: 66151976104

Restsaldo: 25.615,01,-

Kapitalkostnader: 3.882,29,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 6 034 792,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 6 007 616,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtakter og husordensregler

Selskapets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtakter, husordensregler,

protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er som en hovedregel tillatt i selskapet, men Styret kan be om at dette opphører dersom gjentatte klager på dyrehold ikke fører frem. I følge husordensreglene pkt 8.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg forsikring

Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 184 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskiltet. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2023 og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nittedalgata 19 ligger i et idyllisk boligområde på Kampen - sentralt i Oslo, men likevel tilbaketrukket fra byens støy. Her finner du et nabolag fylt med sjarm og særpreg, omkranset av vakre teglsteinsgårder og trehusbebyggelse. Kampen er kjent for sine frodige, grønne lunger som inviterer til rolige spaserturer og gode nabolagsopplevelser. På Kampen finner du også Kampen Økologiske Barnebondegård, som er et populært tilbud for familier. Det er kort avstand til nyåpnede Tøyenbadet.

Samtidig er leiligheten kun et steinkast unna Ensjø, som er i rivende utvikling. Her vokser det frem et moderne boligområde med ny arkitektur og spennende tilbud. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener - en harmonisk atmosfære på Kampen, kombinert med enkel tilgang til byens pulserende liv og fasiliteter.

For den aktive ligger både SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg i nærheten. Sistnevnte har vært gjennom en omfattende oppgradering og tilbyr topp moderne fasiliteter som fotballbaner, ishockeyhall og skøytebaner - et ideelt samlingspunkt for sport og aktivitet.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til både Tøyen og Ensjø T-banestasjon, hvor Tøyen torg ligger omtrent 10 minutter unna til fots. I Strømsveien like ved finner du bussholdeplasser med ruter i flere retninger. For bilister er adkomsten enkel via Ensjøveien.

Med en svært sentral plassering er det kort vei til mange av byens mest populære områder som Grünerløkka, Vålerenga, Tøyen, Gamlebyen, Grønland, Sørenga og sentrum. Dette gjør det enkelt å nyte alt Oslo har å by på - fra kultur og shopping

til spennende matopplevelser og friluftsliv.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig Kommunikasjon

Forbindelser med T-bane fra Ensjø T - Linje 1, 2, 3 og 4

Forbindelser med T-bane fra Tøyen T - Linje 1, 2, 3, 4 og 5

Forbindelser med buss fra Kampen Park- Linje 60

Forbindelser med buss fra Ensjø - Flybuss

Forbindelser med buss fra Kjøllberggata/Tøyen - Linje 20

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1933. 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 ferdigattest for Utskifting av sluk, vann- og avløpsledninger samt ny membran, datert 23.10.2006.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Balkongen er ikke tegnet inn på originale byggetegninger fra 1933.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune.

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

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

Eiendommen er regulert til bolig (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnummer: 202202903

Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT

Saksnummer: 202550988

Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Pågående byggesaker i området:

Normannsgata 58 - Oppføring av avløp fra kjeller til kjøkken - Saksnummer: 202000073

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Normannsgata 52 - 58 - Nittedalgata 15 - 19 - Utskifting av vinduer - Saksnummer:

201200670

Status: Tillatelse gitt

Skedsmogata 16-20 - Utskifting av vinduer - Saksnummer: 201200703

Status: Tillatelse gitt

Normannsgata 59-61, Trysilgata 1-7, Telemarksvingen 19-21 - Utskifting av vinduer - Saksnummer: 201200705

Status: Tillatelse gitt

Skedsmogata 15 - Etablering av energibrønner - Saksnummer: 202307759

Status: Tillatelse gitt

Sørumgata 6 - Nytt tilbygg, etablering av takterrasse, takvindu og takark og oppgradering av tak med ny konstruksjon - Saksnummer: 202308570

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Normannsgata 60 - 66 - Sons gate 11 - 15 - Bøgata 27 - 31 - Nittedalgata 14 - 16 - Utskifting av vinduer - Saksnummer: 201200713

Status: Tillatelse gitt

Elverumgata 14 - Rehabilitering av bygg, oppføring av sykkelbod, bruksendring av bod til teknisk rom, endring av uteområder og ny gangvei - Vesle Kampen barnehage - Saksnummer: 202210681

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/303:

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: 900930 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA VESTBYGT 9D - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 kontraktsgjøring 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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 756,-

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-

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. 25 816,-

Samlet skal selger betale kr. 124 262,- 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 14. mai 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815



Vedlegg

Nittedalgata 19

Nittedalgata 19

Nabolaget Kampen · vurdert av 298 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

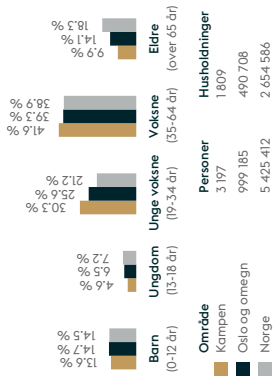
Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	2 min ⚡ 0,1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	9 min ⚡ 0,7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	11 min ⚡ 0,8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	13 min ⚡ 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl...) 384 elever, 26 klasser	17 min ⚡ 1,2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min ⚡ 1,2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	18 min ⚡ 1,3 km

Offentlig transport

🚏 Kampen park Linje 60	2 min ⚡ 0,1 km
🚏 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min ⚡ 0,4 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min ⚡ 1 km
🚏 Lakkegata skole Linje 17	21 min ⚡ 1,5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚏 2,6 km

Aldersfordeling



Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Søn... 26 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min ⚡ 0,4 km

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	2 min ⚡
🚏 Kampen skole	4 min ⚡
🚏 Fresh Fitness Ensjø	7 min ⚡
🚏 SATS Kampen	8 min ⚡

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100





Innholdet i nabolagsprofilene er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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 2024



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nittedalgata 19, 0654 OSLO

 OSLO kommune

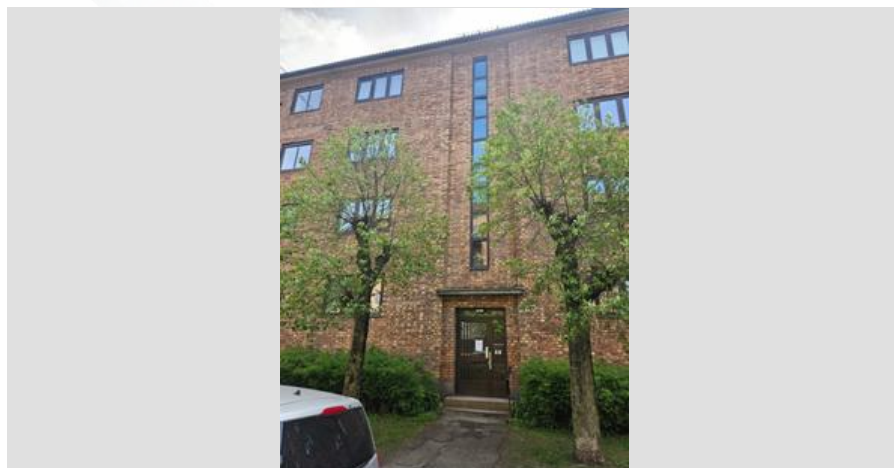
gnr. 231, bnr. 303



Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 22396-1587

Referansenummer: RQ2183

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 blir bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSÅKKYNDIGE 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, annek, 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 • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i mindre leilighetsbygg. Bærende veggkonstruksjon i murverk synlig forblendet med teglstein. Balkong oppført i stål/metall. Takkonstruksjon med saltaksform tekket med takstein.

Boligen har varierende takhøyde på 268/243 cm å består av: entré, kjøkken, stue, bad, soverom, bod/vaskerom og balkong på cirka 4 kvm.

Det er også 2 boder utenfor enheten på totalt 7 kvm - der i blant en loftsbod med skråtak som har gulvareal på 7 kvm. Det følger også med en skapbod i kjelleren.

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt. Det er ingen avvik som gir TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Eier opplyser om i egenerklæring at det tidligere har vært en katteluke i balkongdøren, og at denne er isolert og tettet igjen. Balkong på cirka 4 kvm med utsikt syd-over. Balkongen er oppført i stål, det er lagt beiset terrassebord til underlag.

INNVEDIG

Overflater av parkett, furu, belegg og beleggflis på gulv. Det er varmekabler under beleggflis i entreen. Veggene har overflater av panel, slette malte overflater og synlig teglstein på kjøkken. Taket er slett malt. Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Det er ved stikkprøver funnet mindre avvik på 10 mm - dette ble målt på tvers av stuen. Det er også målt 5 mm høydeforskjell i etasjeskille på kjøkken. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har en pusset mursteinspipe. Feieluken er lokalisert utenfor enheten og er ikke besiktiget. Nyere peisovn i stue. Brannsikker plate er montert foran ildsted. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendig dør inn mot soverom er fra 2024.

VÅTROM

Bad

Bad fra 2005/2006 som ble pusset opp i regi av borettslaget/samie. Det er flis på gulv og vegger - taket er slett malt. Badet har spotter i tak og varmekabler i gulv. Det avtrekk til sentral ventilasjon. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk - fra toppen av dørlist er cirka 30 mm. Fall på gulv mot hjelpesluk i dusjen er cirka 50 mm. Det er sanitærutstyr som dusj-nisje og veggmontert toalett. Badet har innredning med nedfelt servant. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/ Fra entré inn mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Tilliggende veggkonstruksjon mot dusjnisen er av mur - hulltaking var ikke mulig å gjennomføre her.

KJØKKEN

Kjøkken med heltré benkeplate og profilerte fronter. Kjøkkenet har en nedfelt stålsvak med ett greps-blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke montert. Det er på befaringdagen ikke observert omfattende skader på overflater/kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber. Enkelte deler av anlegget er i plast. Vannrørene er besiktiget bak vaskemaskin, under kjøkkeninnredning og på bad. Stoppekraner er plassert før hver enkelt utstyr. Stoppekran for sanitærutstyr er plassert i himling på bad. Det er innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken- og bad. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer i alle rom for varig opphold. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert utenfor enheten i kjellerboden.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn datert 2023. TG 2 på bakgrunn av manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1999. Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

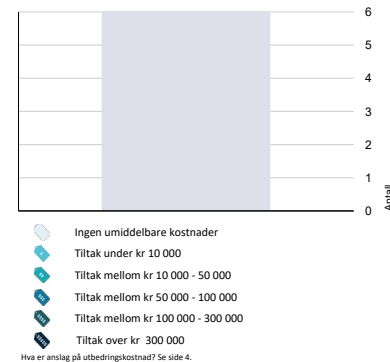


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

19 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

19 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

Kommentar
Hentet fra matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard

Leilighet med normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

19.3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra 1999 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

19.5 Balkongdør

Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Eier opplyser om i egenerklæring at det tidligere har vært en katteluke i balkongdøren, og at denne er isolert og tettet igjen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



19.1 Dører

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør.



19.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 4 kvm med utsikt syd-over.

Balkongen er oppført i stål, det er lagt beiset terrassebord til underlag.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

19.1 Overflater

Overflater av parkett, furu, belegg og beleggflis på gulv. Det er varmekabler under beleggflis i entreen.

Veggene har overflater av panel, slette malte overflater og synlig teglstein på kjøkken. Taket er slett malt.

19.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Det er ved stikkprøver funnet mindre avvik på 10 mm - dette ble målt på tvers av stuen.

Det er også målt 5 mm høydeforskjell i etasjeskille på kjøkken.

19.0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdi.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

19.1 Pipe og ildsted

Boligen har en pusset mursteinspipe. Feieluken er lokalisert utenfor enheten og er ikke besiktiget. Nyere peisovn i stue. Brannsikker plate er montert foran ildsted.



19.1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendig dør inn mot soverom er fra 2024.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005/2006 som ble pusset opp i regi av borettslaget/samie. Det er flis på gulv og vegger - taket er slett malt. Badet har spotter i tak og varmekabler i gulv. Det avtrekk til sentral ventilasjon. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk - fra toppen av dørlist er cirka 30 mm. Fall på gulv mot hjelpesluk i dusjen er cirka 50 mm. Det er sanitærutstyr som dusj-nisje og veggmontert toalett. Badet har innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD

19.2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er hull i enkelte veggflis fra tidligere sanitærutstyr - hullene er tilstrekkelig tettet med silikon/flislim. Det er observert noen mindre sprekker i solikonfugemassen i overgang vegg/gulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstill: 2006 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er ikke synlig i sluket eller rundt rørgjennomføringer generelt.

Årstill: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran får TG 2 ettersom over halvparten av forventet brukstid er passert. Membran er ikke synlig under/rundt klemring eller rørgjennomføring fra hjelpesluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av baderommet via sentral ventilasjonskanal for bygningen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har naturlig ventilering og ingen løsning for tiluft som spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Konsekvensen av lav kapasitet på ventilasjon er misfarging på fugemasser og generelt dårlig inneklime.

Det er ikke observert synlige tegn til at rommet har dårlig ventilasjon - så TG 2 på bakgrunn av forskriftskrav.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra entré inn mot bad. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilleggende veggkonstruksjon mot dusjnisen er av mur - hulltaking var ikke mulig å gjennomføre her.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med heltré benkeplate og profilerte fronter. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøll/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke montert. Det er på befaringstidspunktet ikke observert omfattende skader på overflater/kjøkkeninnredning.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er generelt ikke tillatt å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger



Vannledninger av kobber. Enkelte deler av anlegget er i plast. Vannrørene er besiktiget bak vaskemaskin, under kjøkkeninnredning og på bad.

Stoppekraner er plassert før hver enkelt utstyr. Stoppekran for sanitærutstyr er plassert i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken- og bad.



TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer i alle rom for varig opphold.

Årstill: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert utenfor enheten i kjellerboden.

Årstill: 2006 Kilde: Andre opplysninger: Alder på tanken er ikke avlest. Vurderingen er basert på at tanken antageligvis ble byttet ut sammen med oppussing av bad.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.

Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn datert 2023.

TG 2 på bakgrunn av manglete samsvarerklæring på arbeid utført etter 1999.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn som ble utført i 2023 - eneste aviket som ble registrert er at kursfortegnelsen ikke stemmer.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



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

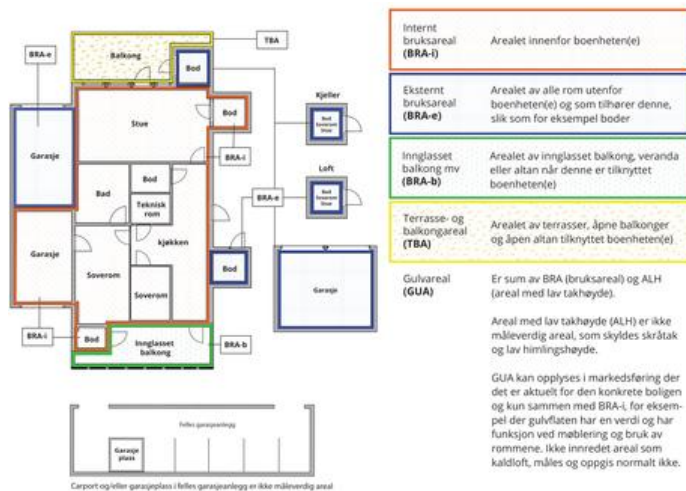
Hva er måleverdig areal?

Arealen 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 målbar 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.



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 spørre 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 pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	51	7		58	4
SUM	51	7			4
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Entré, Bod som er tatt i bruk som vaskerom	Bod loft, Bod kjeller	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	2	49

Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod/vaskrom er medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Lars Aaberg Stenvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	303		0	176.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nittedalgata 19

Hjemmelshaver

Kampens Byggeselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kampen er kjent for sitt særegne og trivelige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom. Her har du følelsen av å bo litt på landet i rolige omgivelser, samtidig som du har en umiddelbar nærhet til storbyen. I umiddelbar nærhet har du dagligvaren Bunnpris som holder søndagsåpent og har hyggelig betjening. Ønsker du en bedre middag er det flere alternativer å velge mellom. Tilgang til offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Fortsett til Åkebergveien/Fv161. Sving til høyre og inn på Åkebergveien/Fv161. Fortsett på Normannsgata. Kjør til Nittedalgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År

1934

Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 303
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

*Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

*For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

*Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på skadestidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

*For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndigens kompetanse og risikoen for skade.

*Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

*Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-løst. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

*befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivning).

*flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

*det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

*det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

*inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

*stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

*Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

*Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

*Fuktsek: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

*Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

*Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplattes 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 innslasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

*Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles las 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 eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Deien 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 bygningssakkyndigens eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takst rapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de eliske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstal for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter. Marius Jonassen har delatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

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.

Utbytt dato
6. mai 2025
Oppdragsnummer
34-0152/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Nittedalgata 19, 0654 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bjørvika
Selgere Lars Aaberg Stenvik, Marte Frøyhaug	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. juli 2021	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: 88435711 Forsikret i: Gjensidige	

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: Bad ble totaloppusset i regi av aksjelaget i perioden 2005-2006 av Hjeltnes Consult.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antatt utført ettersom bad ble totaloppusset

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lys installert i boder (kjellere og loft) i 2022 av Elektro-Sivert Installasjon AS. Nytt låsesystem for ytterdør (ILOq) installert i februar 2025.

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 samsvarerklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarerklæring: Tidligere eier oppgir at det ble utført installasjon av fibernett i regi av aksjelaget i 2019 (utført av Obos OpenNet) og utskifting av termostat til varmekabler på bad i 2019 (Oslo Elektrikere AS). Samsvarerklæring ikke funnet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2023 (av Omexom Elsikkerhet AS)

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utskifting av skyvedør mellom stue og soverom med ny vegg og tradisjonell svingdør i juni 2024.

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? Målinger gjennomført i perioden 15. november 2023-15. januar 2024 på kjøkken og i stue. Analyser utført av Radonmannen AS viste konsentrasjoner mellom 15 og 21 Bq/m³ (godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³). Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Aksjelagets generalforsamling skriver i sin årsrapport for 2024 at det i den kommende tiden (1-5 år) skal installeres vifter for piper til ildsteder for å bedre oppdrift og ventilasjon, men det er ikke merket problem med dårlig trekk i ildstedet vårt

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Balkongdør hadde tidligere kattelukke, som er midlertidig tettet med to treplater og isolasjon imellom. Vi er i en prosess med styret om å få byttet denne ut med en ny dør.

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfy, 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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller liknende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport fra april 2021 (utført av Certus takst AS)

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ifølge aksjelagets årsrapport for 2024 er det planer om opparbeidelse av gårdsrom inkl lyssetting i kvartal C (bakgården til Nittedalgata 19). Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer er en del av dette. Ikke tidsfestet men angitt for 'kommende periode' (1-5 år).

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 34-0152/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stenvik, Lars Aaberg	2025-05-06	Frøyhaug, Marte	2025-05-07
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Stenvik, Lars Aaberg		 bankID Frøyhaug, Marte	



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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0152/24 . Vår ref.: 1266-1-322 Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr: 921104219
Aksjonær: Stenvik, Lars Aaberg
Medaksjonær: Frøyhaug, Marte
Leilighetsnummer: 322
Aksjebøenhetsnummer: 00049
Adresse: Nittedalgata 19, 0654 OSLO
Aksjenummer: 6052-6069
Gnr: 231
Bnr: 303

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625647.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld (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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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 + länemargin.

- E-post styret: kampen@styrerrommet.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. Oljning bør skje hver vår/sommer. - Flytting/riking 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@styrerrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

<u>Herav:</u>	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	3 481,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	25 615,01
Kapitalkostnader:	3 882,29

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 25 615,01,-, 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 for 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 fellesskjeld, 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/panthefelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsvbrev 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/verdiipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdiipapir 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 meglere 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 framgår 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 meglere ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Randi Irene Røvik, e-post: kampen@styrerrommet.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 boligeiere 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



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 Tarjai 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 fram møteliste 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 /endringforslag 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 avstemning.
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 aksjeierboken, 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 skjærme 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 seriositet 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 kvartal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårlig 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 ivarett 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 luften 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 ivarettatt.

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 ubehagelig 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 adferd, 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 sykkelkur.

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 nummerisk rekkefølge. Gjennomvalg 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 innelima.

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 innelima.

Styrets innstilling

Rens av luftkanalene for avtrekk er en vedlikeholdssoppgave, 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 pipere 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 byggeteknisk 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 forslagsstillerens 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 søknadens 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 luftgård 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 registreringskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslaget hensikt er ivarettatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivarettatt.

Sak 19

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område, sist Trysilgt./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 fordelene 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** (gjennomvalg)

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

· 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.

Styrets årsrapport

Årsrapport

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
DRIFTSINTEKTER:					
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 DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINTEKTER/-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 Børner /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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 INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	79
Nøkler	10 400
Parkering	-650
Vaskeri	62 275
SUM ANDRE INNETEKTER	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 søppelianlegg	-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 datarekvista	-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

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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap AS.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 3

Medlem av revisorforeningen

12662@revisjonsberetning_2024_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

Side 2 Vedlegg 3

12663@revisjonsberetning_2024_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

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 frammoteliste 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 Børner 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 vedhåndsoppreking.

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 /endringforslag kan bare fremmes til saker som står på saklisten, og leveres skriftlig.

6. Når saklisten 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 avstemningen, 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 skjærme mot høy så vel som lav sol.

Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Dufargen 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 søknadspiktig 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



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 seriositet 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 kvartal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårlig 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 ivare tatt 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 luften 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 fuksikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

Forslag til vedtak:

Forslaget anses ivare tatt.

✓ 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 sykkelkur.

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



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 minke fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften 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 numerisk rekkefølge. Gjenvælgt 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 innneklima.

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 innneklima.

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 filterne 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 ivareta.

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 byggeteknisk 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 søknadens 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 registreringskiltter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadsppliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslaget hensikt er ivarettatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak:

Forslaget anses ivarettatt.

✓ Vedtatt.

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

Det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område, sist Trysilgt./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 fordelene 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





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1266

AS Kampens Byggeselskap

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Trykte hefter med innkalling

Trykte hefter med innkalling legges i postkassen før møtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak
Styreleder velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen ledes av den valgte møtelederen, og gjennomføres i samsvar med vedtektene for Kampens Byggeselskap AS, og vedtatt forretningsorden.
2. De som ønsker ordet til debatt eller forretningsorden, melder seg på talerlisten skriftlig eller ved-håndsopprekning.
3. Taletiden er tre minutter for første innlegg, to minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.
4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:
 - sette strek for innlegg
 - sette strek for nye forslag
 - øke antall innlegg
 - endre taletiden
5. Forslag /endringsforslag kan bare fremmes til saker som står på sakslisten, og leveres skriftlig.
6. Når sakslisten er godkjent kan ikke forslag trekkes uten at generalforsamlingen vedtar det.
7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse, og det skal opplyses hvilken sak/forslag det stemmes over. Det er styrets innstilling som legges til grunn for avstemning.
8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.
9. Ved behov opprettes tellekorps.
10. Det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak
Forretningsordnen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 1266 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

Sak 8

Markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning

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

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

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

Prosess

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

Finansiering

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell godkjennes.

Sak 9**Oppgradering av betalingssystemet i vaskerier med pollettautomater, og stenging av fellesvaskeriet i Songsgate 11****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater, og at vaskeriet i Songsgate 11 nedlegges.

Forslag til vedtak

Forslag 1: Fellesvaskeriet i Songsgate 11 nedlegges. Forslag 2: Gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater. Begge forslagene skal stemmes over.

Sak 10**Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.

Forslag til vedtak

Særskilte parkeringsplasser med lademulighet utvikles.

Sak 11

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

Forslag fremmet av:

Dag Heien, Sons gate 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

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

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt låser og nøkler.

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 12

Forbedre strøm til leiligheter

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

1. At beboere som har et ekstraordinært behov (trøbbel med å varme opp) får oppgradert sitt inntak, enten på bekostning av borettslaget, eller at de i det minste kan bekoste dette selv.
2. At forslaget fra GF der dette var oppe blir vedtatt, og at det fortsatt er slik at beboere selv kan velge hvorvidt de vil benytte seg av det eller ei

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 Mindretallsvern

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 13

Generelt forslag

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 14

Forbedre ventilasjon

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 15

Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Forslag fremmet av:

Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 16

Valg av valgkomité

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Runa Carlsen
- Solfrid B Neraasen
- Turid Sylte

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

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

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

3. Varamedlemmer for ett år:

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

Om kandidatene

Nye kandidater:

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

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

Kandidater som foreslås gjenvalgt:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Røvik
Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Myhre Winje
Ny
- Fridtjof Wesseltoft
Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Lyché
Gjenvalg
- Tonje SørDAL
Ny

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Kampens Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 433 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

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

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

AS Kampens Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

Styrets arbeid

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

Vi har fått Caroline Tyrén som ny rådgiver i Obos.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.

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

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

MØTEVIRKSOMHET

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

Det har vært arrangert tre nabolagspuber.

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

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

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

STYREVAKT

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

PARKERING

I 2023 ble det foretatt trekning av parkeringsplasser for to år, og prisen på parkeringsplasser ble justert opp. Styret har på bakgrunn av evaluering utarbeidet nye rutiner for tildeling av parkeringsplasser som oppdateres på Vibbo.

Hyre har sagt opp to av tre plasser da etterspørselen ikke er tilstrekkelig til å opprettholde ordningen, og disse er fordelt til eiere etter venteliste.

VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

UFORUTSETTE HENDELSER

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

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

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

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

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

Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.

Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.

Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.

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

Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.

Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.

Utskifting av hovedsikringskap med automatsikringer.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER

2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

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

2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

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

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 sikringskap med automatsikringer.

2005 Nye soilerør kjøkken og bad.

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

1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Lån

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

AS Kampens Byggeselskap har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampen Byggeselskap AS.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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

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

10

AS Kampens Byggeselskap

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

RESULTATREGNSKAP

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

11

AS Kampens Byggeselskap

BALANSE

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

Oslo, 19.03.2024
 Styret i Kampens Byggeselskap AS

Randi Røvik /s/	Steinar Børmer /s/	Ane Andersdatter Birkeland /s/
Mikkel Narmo /s/	Fridtjof Wesseltoft /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 875

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 375 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 266.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

14

AS Kampens Byggeselskap

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

15

AS Kampens Byggeselskap

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea 1

Lånet har rentebytteavtale (swap) med fastrentedel 4,44% frem til 23.02.2027

I tillegg beregnes en variabel margin til banken. Løpetid 20

år

Opprinnelig 2007 -50 000 000

Nedbetalt tidligere 31 838 373

Nedbetalt i år 4 006 773

-14 154 854

Nordea 2

Opprinnelig 2012 -12 500 000

Nedbetalt tidligere 3 573 977

Nedbetalt i år 8 926 023

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 154 854**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -2 000

Andre innskudd -4 984 010

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 986 010**NOTE: 18**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 14 154 854

Påløpte avdrag 710 417

TOTALT 14 865 271

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

Bygninger 64 005 411

TOTALT 64 005 411**Annen informasjon om aksjeselskapet****Forsikring**

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

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

Protokoll til generalforsamling 2024 for AS Kampens Byggeselskap

Organisasjonsnummer: 921104219

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18.00, i Storsalen i Kampen Bydelshus.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak:

Styreleder velges

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

I

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. Talletiden 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 talletiden

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak:

Forretningsordnen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

✓ Vedtatt.

8. Markiser

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

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning

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

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

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

Prosess

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

Finansiering

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at gjenværende pollettautomater erstattes med kortautomater, og at vaskeriet i Songsgate 11 nedlegges.

Forslag til vedtak:

Forslag 1: Fellesvaskeriet i Songsgt. 11 nedlegges. Forslag 2: Gjenværende poletttautomater erstattes med kortautomater. Begge forslagene skal stemmes over.

✓ Vedtatt. Forslag 1 godkjent. Forslag 2 godkjent.

10. Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.



Forslag til vedtak:

Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Dag Heien, Sons gate 19

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

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

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

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr, inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, samt låser og nøkler.

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

12. Forbedre strøm til leiligheter

Fremmet av: Tarjei Utne, Normannsgata 64

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

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern**9-1 Inhabilitet**

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

9-2 Mindretallsvern

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

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



Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

13. Generelt forslag

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

Styrets innstilling

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

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

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

14. Forbedre ventilasjon

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

15. Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

16. Valg av valgkomité

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

Innstilling

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

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:



Runa Carlsen
Solfrid B Neraasen
Turid Sylte

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

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

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

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

3. Varamedlemmer for ett år:

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

Om kandidatene

Nye kandidater:

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

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

Kandidater som foreslås gjenvolgt:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens arbeid

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

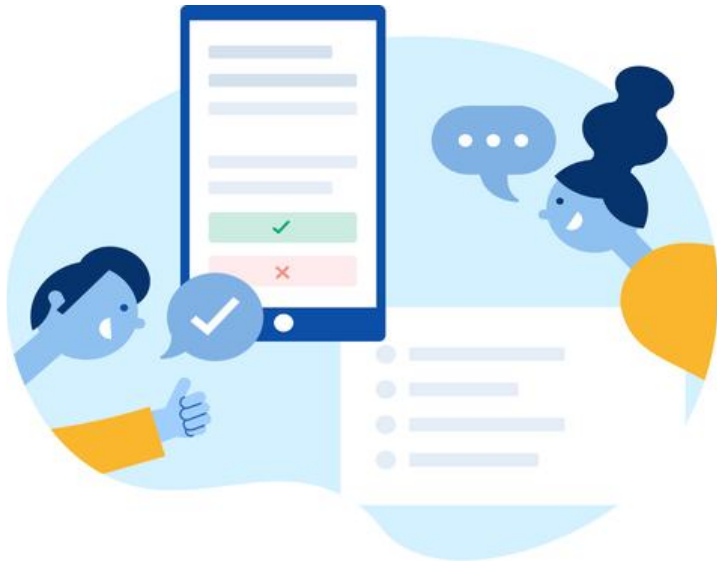
Følgende stilte til valg:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Grete Lyche
Tonje Sørdal

Følgende stilte til valg:
Grete Lyche
Tonje Sørdal





Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Kampens Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 16. februar - 21. februar 2023

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1266>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Introduksjon til Xo møte.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.

Sak 3

Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Tilbud fra Elektro Nettverk Service AS

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

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

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringskap (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. Sikringskap i den enkelte boenhet er eier sitt ansvar, og dette er ikke en kostnad som kan tas av fellesskapet.

Påvirkninger på felleskostnader

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Prosess

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

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

Innhenting av tilbud, total utskiftning og utskiftning per behov

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

Estimert pris for utskiftning, basert på faktisk pris fra firma Byggsørvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskiftning, 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 instruksene til Bygårdsservice, som pt har avtale om løpende vedlikehold i byggeselskapet.

Forslag til vedtak

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

Bakgrunnsinformasjon digitalt ekstraordinært årsmøte i Kampen Byggeselskap februar 2023

Introduksjon

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

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

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

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

Store låneopptak vil kunne hindre andre store prosjekter fremover

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

Mvh

Styret i Kampen Byggeselskap

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 leilighetene til beboerne. Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen må beboerne selv påkoste en oppgradering av sine sikringskap og sitt elanlegg.

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringskap (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. Sikringskap 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 uvis, 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 prekäert 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 Byggsøvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskifting, tilbud på mindre antall balkong dører fra

Bygårsservice 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 per enhet på ca. kr 400 pr måned.

En investering på 30 millioner vil øke felleskostnadene med 18% eller en snittpris per 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 Bygårsservice 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 prekäert behov, og økt vedlikehold på eksisterende dører og vinduer. Som ledd i dette utvider styret instruksen til Bygårsservice, 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%)**

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 tillatt.
 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-antennor 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. Høytalere 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 kjellerhalsar.
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.
 - Loftsuke 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 tømte 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 «spærret» 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 lypære – 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 loddrekning 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 morgnen 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>

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) Oppskrivning 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.

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).

- 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 brukeren 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, sikringssskap 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, sikringssskap 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.

(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 godkjenning fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og

byggningslovens 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 unødige ulemper 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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.

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 nummerisk 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 frammotte 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

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.

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

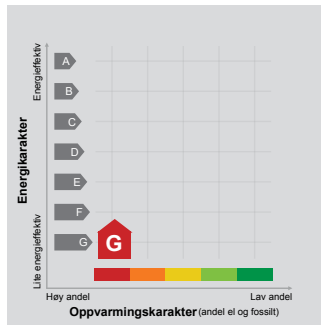
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Vedtekter



ENERGIATTEST

Adresse	Nittedalgata 19
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80594488
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115270
Dato	06.05.2025
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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/> finner du informasjon om 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.

Anmeldelse
7 Tegninger

1396
1933

Expeditions-Dokument

angaaende *væningshus*
paa Matr.-No. *9 Vestbyggen, Kst. c. 1/ Nakkedalsgaten*
Indløvert *1 aug. 1933*

Attestert
Duplikat sendt Grøndersfor

Overendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grøndser og Naboerhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvillende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *1 aug. 1933*

Rev. chefen fr. nr. *Vestbyg 9*
AUG. 1933
Waldau-Money
ellm

Opmaalingsschefen fr. nr. *244*
AUG. 1933

*Sendes Hr. reguleringschefen.
Den anmeldte byggesøknad ligger
paa Nr. 9 Vestbyggen og er ikke besvart
skriftligt matriculeret.*

Oslo opmaalingssvesen *416* -1933

Reguleringschefen
Erklæring



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

KOPi

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: Vår ref (saknr): 200302387-10 Saksebh: Eva Irene Lyseng Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: NORMANNSGATA 52 - 58 Eiendom: 231/367
M.F.

Tiltakshaver: Kampen Byggeselskap AS Adresse: Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker: Hjellnes Cowi AS Adresse: Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehush Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORMANNSGATA 52 - 58 M.F.L

Jfr. plan- og bygningloven § 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 Hjerermann
for avdelingenshetsleder


Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

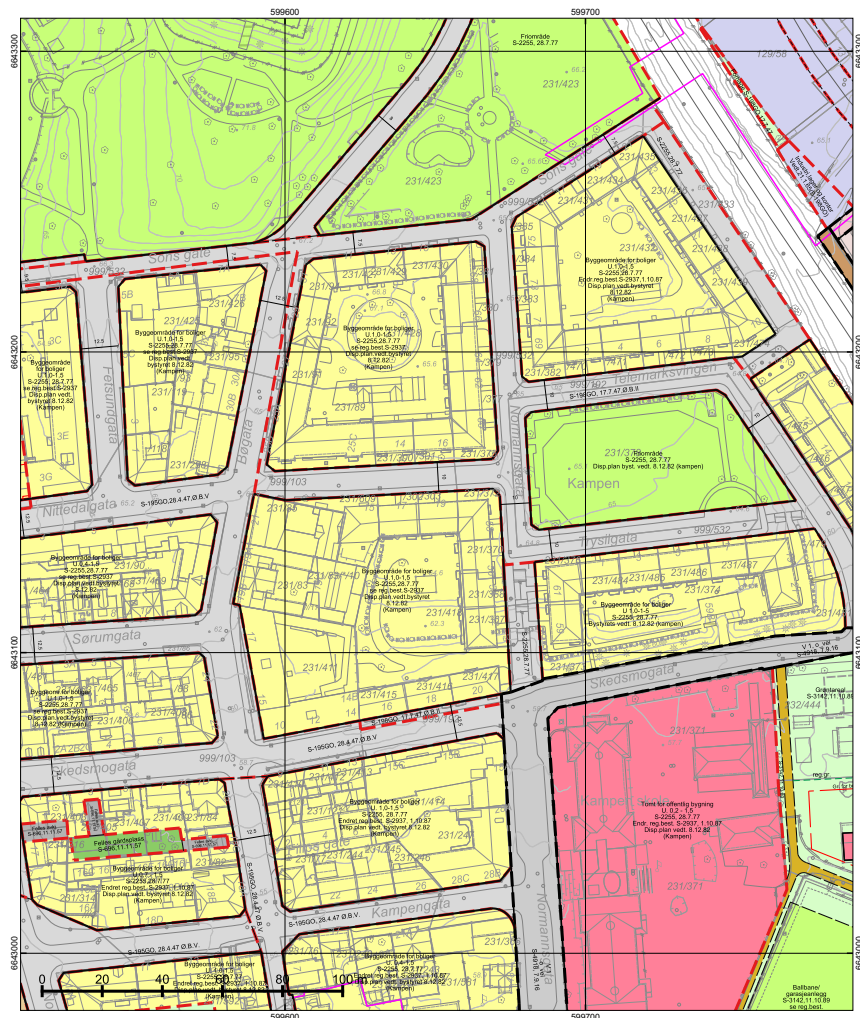


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Betalingsadresse:
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



*Regulert kotehøyde med Oslo lokalt som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 42 - Idretts-/sportsanlegg
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 72 - Felles lekeareal
 - 73 - Felles gangareal
 - 74 - Felles gårdsplass
 - 76 - Forhage
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 150 - Industri m.tilh.anlegg
 - 151 - Lager m.tilh.anlegg
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 161 - Helse- og sosialinstitusjon
 - 170 - Privat institusjon
 - 310 - Offentlig kjerebane/veigrunn
-
- 2010 - Veg
 - 2014 - Gatetun
 - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
 - 2021 - Trasé for jernbane
-
- 70 - Felles avkjørsel
 - 325 - Veigrunn i tunnel
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrensse
-
- Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)
-
- Regulert eiendomsgrense
 - Grense for bebyggelse
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m



Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunediplaner: KDP-17
- Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr.: 142049/ 86510835

Adresse: NITTEDALGATA 19

Gnr/Bnr: 231/303

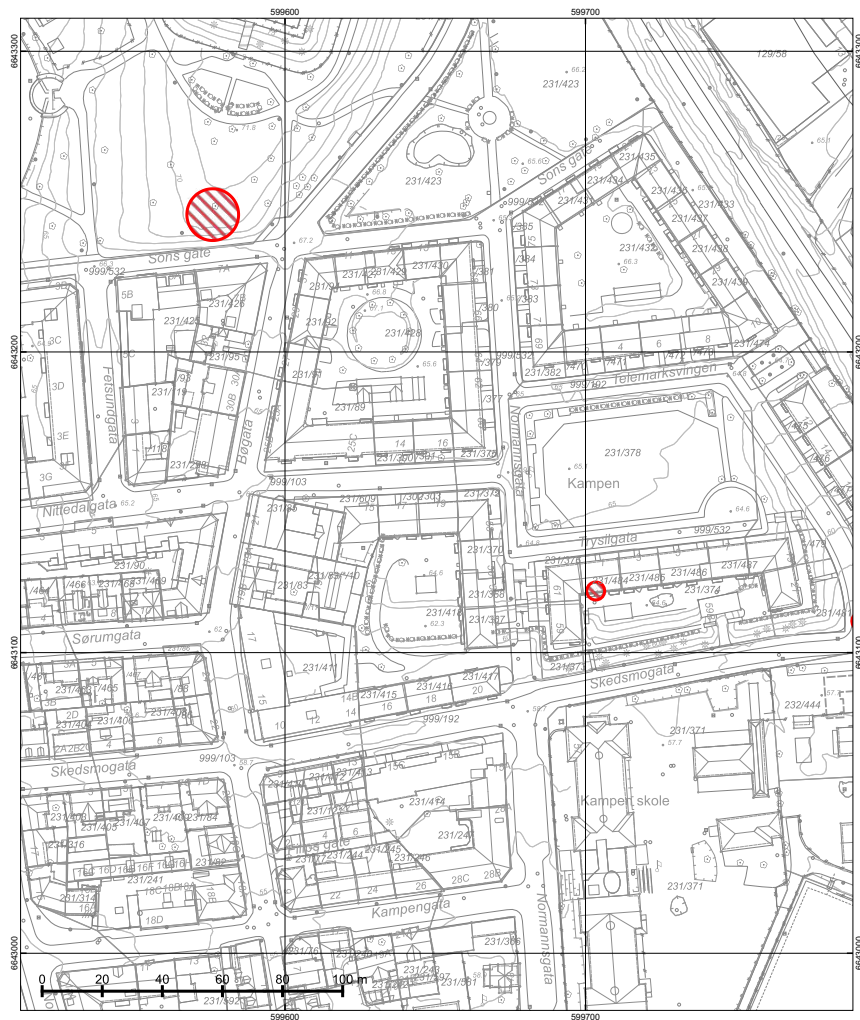
Deres ref.: 55528/

MSNOP344816/FAKTURA

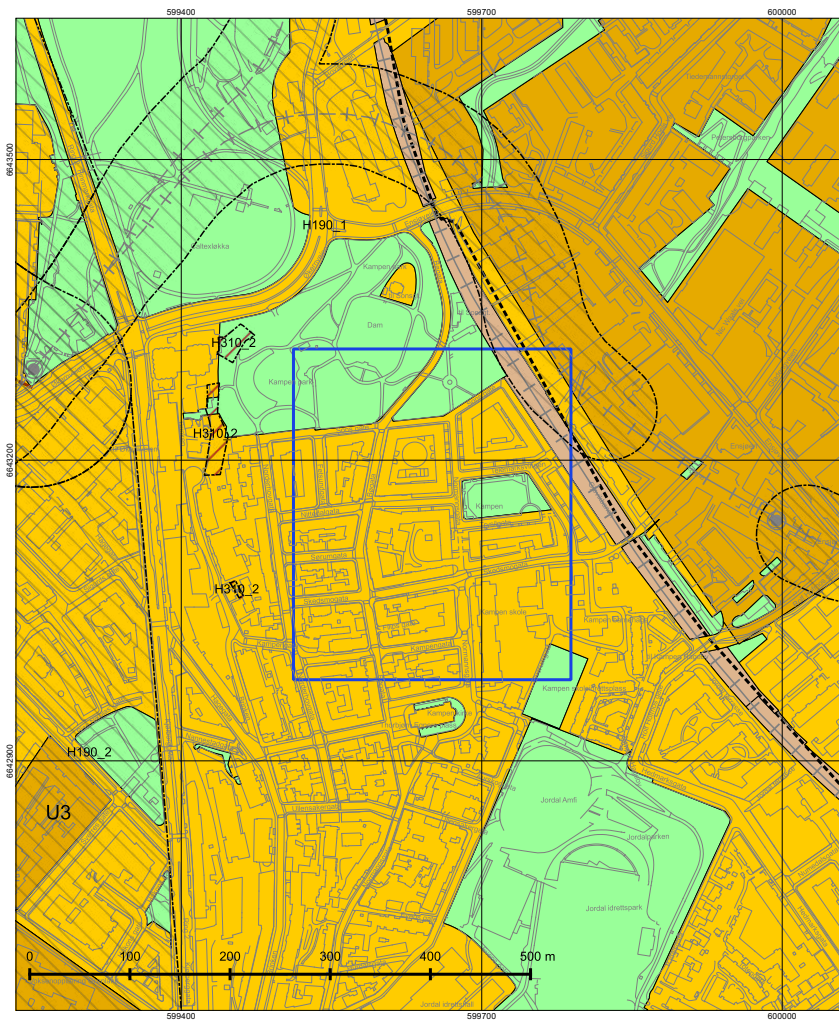
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 29.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p>
	<p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (roed) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 142049/ 86510835</p> <p>Adresse: NITTEDALGATA 19</p> <p>Gnr/Bnr: 231/303</p>	

 <p>Dato: 29.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 142049/86510835 Deres ref.: 55528/</p>	Kommuneplanen 2015–2030		 <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/2/mo-de-kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 142049/86510835</p>		

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2255

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

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, 1131284, 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, 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:
Vahits 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 begrensninglinjen 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 bygningrådets 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/frområde 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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 bevaringssspørsmålet.

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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

22 04 90 00



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



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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

medfølger. Guidekabel/ 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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nittedalgata 19 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 303 (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

