NORDVIK

Telemarksvingen 20

1 soverom | 50 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Telemarksvingen 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig, lys og gj.gående 2-roms | sørvestvendt balkong | Vedovn | God planløsning | Originale tregulv slipt 2020

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 326 967,-**
Fellesgjeld	**12 317,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 928,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Telemarksvingen 20!

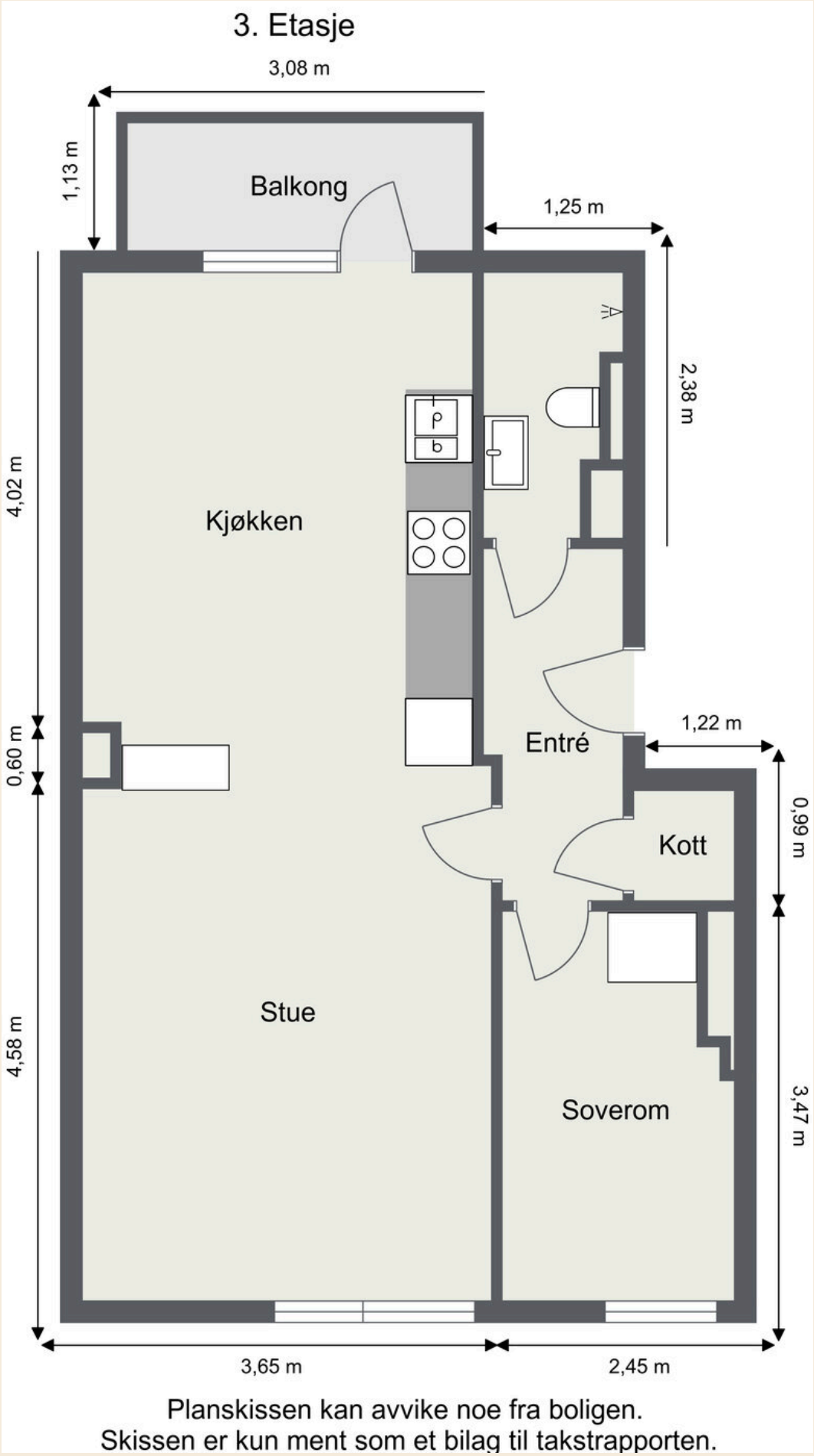
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet med ypperlig beliggenhet på Kampen. Her får du en sørvestvendt balkong med nydelig utsyn mot park og sjarmerende gater, samt gode solforhold. Boligen ligger i en rolig gate med umiddelbar nærhet til Kampen park, kort vei til T-bane, hyggelige spisesteder og et bredt servicetilbud.

Høydepunkter:

- Romslig planløsning med gode innredningsmuligheter
- Delvis separat kjøkken med plass til stort spisebord
- Bad renovert i regi av aksjelag 2006
- Elektrisk markise på balkong
- Sørvestvendt balkong på ca. 3m²
- Originale tregulv slipt i 2020
- Unik peisovn i stue/kjøkken
- Godt drevet aksjelag
- Ingen forkjøpsrett
- Opplegg til vaskemaskin på bad
- Fellesvaskeri
- Disponerer tre boder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.










TUBORG ØL




























Til salgs



Telemarksvingen 20

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**3 min** 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**11 min** 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**13 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**10 min** 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**12 min** 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**13 min** 1 km
Hersleb videregående skole	**19 min**

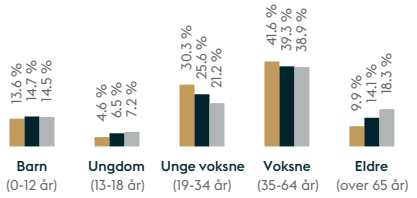
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**3 min** 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	**4 min** 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**12 min** 1 km
Lakkegata skole Linje 17	**19 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.5 km

Barnehager

Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	**2 min** 0.1 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	**2 min** 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	**3 min** 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	3 min
Kampen skole	4 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	6 min

«Oslos koseligste bydel.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0075/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Telemarksvingen 20, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 480 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 6682-6699 i Kampens Byggeselskap AS, org.nr. 921104219
Part.obl. nr. 16 med pålydende verdi Kr 11 300,-

Selgere
Nils August Rud Grønning
Camilla Larsen Jarl

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
12 317,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 312 317,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 326 967,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 336 467,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og kott
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsbod med et gulvareal på ca. 4,45 m² med skråtak. Boden var ikke målbar grunnet lav takhøyde. Kjellerboder på ca. 2,78 m² og 0,52 m².

Solforhold
Selger opplyser at på vår, sommer og tidlig høst; er det sol inn mot soverom og stue fra ca. 0600 og utover til 10. Sol på balkong fra 13 tiden, til solen forsvinner litt over kl 20 på sommerstid. Dette gjelder også kjøkken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og kott.

Standard
Entré:
Vel inne blir man møtt av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen byr på plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. I tillegg er det tilgang til et praktisk kott som gir ekstra oppbevaringsplass. Overflatene er malt i en lun farge, og gulvet er dekket med praktiske fliser. Hele leiligheten fremstår svært delikat, med nyslipte gulv i stue, kjøkken og soverom fra 2020, samt nymalte lister, vinduskarmer og dører.

Stue:
Hyggelig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god planløsning hvor møblene får sin naturlige plassering. Det er god plass til sofa, TV-møbler og øvrig ønsket møblement. En koselig vedovn bidrar til både varme og en hyggelig atmosfære på kalde dager. Overflatene er malt i en lun fargetone og sjarmerende tregulv.

Kjøkken:
Et romslig og sosialt kjøkken med god plass til et stort spisebord. Flott innredning med finerte skapfronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er installert nytt brukt kjøleskap (fra 2022) og ny oppvaskmaskin i 2025. Med en koselig vedovn, lune fargetoner og sjarmerende tregulv er dette et ideelt rom for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig sørvestvendt balkong på ca. 3,47 m², med plass til ulike utemøbler og hyggelig utsyn mot grøntområdet.

Bad:
Funksjonelt baderom, renovert i 2006 i regi av aksjelaget. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og panel i taket med downlights. Innredningen består av servant med speil, gulvmontert toalett og dusjsone med forheng. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er malt i en behagelig blåfarge, og gulvet er dekket med tregulv.

Innvendige overflater er belagt med:
- Gulv: Fliser på baderom og i entré, vinylfliser i bod og tregulv i øvrige rom.
- Vegger: Fliser på baderom, tapet i gang ellers malte, slette flater i øvrige rom.
- Tak: Panel med innfelte downlights på baderom, ellers malte, slette flater i øvrige rom.

Parkering
Boligselskapet disponerer noe parkeringsplasser for utleie. Parkeringsplasser trekkes ved loddtrekning annet hvert år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten. Det koster kr. 400.- pr. mnd å leie parkeringsplass , for EL- biler kr. 600.- pr. mnd. Kontakt styret pr. e-post eller brev dersom du ønsker å stå på ventelisten.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
- Slipt gulv i stue, kjøkken og soverom i 2020. Gulv under garderobeskap på soverom ble ikke slipt i 2020.
- Stue og kjøkken malt i 2020.
- Malt lister, vinduskarmer og dører i 2020.
- Kjøpt ny oppvaskmaskin i 2025.
- Nytt brukt kjøleskap fra 2022 kjøpt i 2025.
- Markise kjøpt i 2025 i samråd med Kampen AS.
- Malt kott i 2026.
- Nye fuger i dusjsonen 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte bad i 2006 i samråd med aksjelaget Kampen AS. Lagt nye fuger i dusjen 2026 egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, usikker, men bad ble fornyet i 2006 av Aksjelaget så de sitter på informasjon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av Kampen aksjelag, tror de har papirene.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis pusset opp i 2006, antar det var faglært. Usikker på om det er dokumentasjon fra tidligere eier. Elektrisk markise installert i 2025 gjort gjennom Kampen AS, de har papirer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den skal kampen AS ha, jeg har ingen papirer selv. Alt er gjort i regi av aksjelaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert i 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, fins ladere på parkeringsplass rett utenfor døren, men kommunalt

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier flyttet kjøkken og varmtvanns tank. Koblet på rør til badet gjennom veggen. Har ikke papirer, kanskje Kampen AS

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? -"Nei"
Eventuell kommentar: Usikker på om styret har papirer fra 2006, men kjøkken ble flyttet i 2006 da kampen AS renoverte alle badene. Forrige eier brukte samme selskap til kjøkken. Har noe av papirene foreløpig.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vegger malt i stue og kjøkken av forrige eier i 2020. Vi har malt lister, vinduskarmer og dører i 2020. Slipt
gulv i 2020 på kjøkken, stue og soverom. Der hvor garderobeskap skap står på soverom er det ikke slipt gulv. Kott, lister og dør
til rommet er malt i 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, bor i 3. etasje

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja, litt dårlig trekk, blitt installert vifte på pipen på taket.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Oppdaget et par sølvkre på badet høsten 2025, men ikke siden.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Ja, fra salgsoppgaven i 2020 og nå i 2026.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Håkon Hosle

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygård på fem etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med teglstein. Bygningen har klassisk valmtak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012 på soverom ellers ukjent årstall på vinduer.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann oglydklassifisert, dør manglet merking så klassifisering er ukjent.
Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med ukjent produksjonsår. Adkomst fra kjøkken til en syd/-vestvendt balkong med tregulv på ca. 3,47 m².

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Dører:
Balkongdøren er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Det må påregnes noe høyere varmetap sammenlignet med moderne konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Balkongdøren fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et noe høyere varmetap. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
*Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
*Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
Konsekvens/tiltak
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
*Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Oppvaskmaskin, ovn (kun over og under varme som fungerer), kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder og kunstgjenstander på veggene

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

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad ellers panelovner.
Det er peisinnsats i stue.
Varmtvannsbreder på 120 l med ukjent produksjonsår er plassert i benkeskap på kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7374 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 928,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 01.06.26 utgjør kr. 3.928,63,- pr md.
Herav:
- Bredbånd: 199,00,-
- Felleskostnader: 3.729,63,-

Felleskostnadene inkluderer bredbånd, renter og avdra på fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, 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
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

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 1 279 610,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 118 438,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Obosnet.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Leiligheten er en del av "AS Kampens Byggeselskap" som ligger i Oslo kommune.
AS Kampens Byggeselskap består av 433 leiligheter knyttet til aksjer. AS Kampens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219.

- Forretningsfører er OBOS ihht. kontrakt.
- Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.
- Det har over tid vært jobbet med å sikre gode drifts- og vaktmesterjenester i selskapet, men oppfølgingen av avtalen om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsservice AS har ikke gitt ønsket resultat og avtalen er sagt opp. Den er erstattet av en ny avtale om drifts- og vaktmestertjenester med Tronslien AS fra 1 mai 2026.
- Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.
- Selskapet har til formål å opprettholde og vedlikeholde aksjeeierens bruksrett (borett) til egen bolig i selskapet.
- Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i selskapet.
- Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til én bestemt bolig.
- Hjemmeside: http://kampen.herborvi.no
- Aksjelaget har noen ekstra boder til utleie. Følgende ble vedtatt på årets generalforsamling (2026): Styret foreslår å erstatte dagens langtidsutleie av boder med kortiddsutleie for fem av bodene i forbindelse med oppussing og flytting. Resterende boder skal innrettes slik at flest mulig sikres tilgang til arealene.
- Det er flere fellesvaskerier i aksjelaget som alle har elektronisk betaling.
- Stort loft med mulighet for å tørke håndklær, klær, sengetøy etc.
- Aksjelaget har avtale med Bygårdservice om vaktmestertjenester.
- Aksjelaget har avtale med Centrum Vinduspuss og Rengjøringsbyrå AS om renhold av trappeoppganger, fellesvaskeri, styrekontor og vaktmesterkontor.
- Det er mulig å installere en type markise på balkong som i sin helhet bekostes av den enkelte boenhet. Dette koster ca. 30.000,-, men arbeid for installasjon (elektriker) må betales i tillegg. Dersom dette er aktuelt for ny eier kan man selv kontakte styret for å undersøke dette nærmere.

Fra årsberetningen for 2026:

Styrets arbeid
- Styrets arbeid har i denne perioden vært preget av god fremdrift, gjennomføring og oppfølging av større prosjekter knyttet til utbygging av hovedsikringsskapene og utvendige arbeider med overvannshåndtering og vedlikehold.
- Det har over tid vært jobbet med å sikre gode drifts- og vaktmesterjenester i selskapet, men oppfølgingen av avtalen om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsservice AS har ikke gitt ønsket resultat og avtalen er sagt opp. Den er erstattet av en ny avtale om drifts- og vaktmestertjenester med Tronslien AS fra 1 mai 2026.

VEDLIKEHOLD:
- Skifte av låssystem er gjennomført.
- Arbeidene med overvannssikring og oppgradering av uteområdene er godt i gang, og det samme er utbyggingen av hovedsikringsskapene og nye stigeledninger.
- Det er iverksatt et prosjekt med avfukter i kjelleren i Normannsgata 64.
- Det er foretatt gjennomgang av HMS-planen.
- Det er utført reparasjoner og vedlikehold på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner, og det er montert vifter på alle pipeløp for ildsteder.
- Det er inngått egen avtale om årlig service av dører, dørpumper og låser.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)
- Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.
- Utskifting av ytterdører er en prioritert oppgave, og det vil bli gjort en vurdering av tilstanden til leilighetenes inngangsdører.
- Opparbeidelse av gårdsrom inkl lyssetting i kvartal C. Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer fortsetter.
- Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer, og skifte av stigeledninger fortsetter.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER:
2025 Det er montert vifter på alle piper for ildsteder.
2025 Skifte av låssystem
2023 Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.
2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.
2022: Installasjon av LED belysning i kjeller - og loftsboder.
2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.
2021: Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvatalet.
2019: Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.
2018: Utskiftning og oppgradering til LED-belysning i oppgangene og fellesareal i kjellere.
2017/2018: oppussing av oppganger.
2015: oppgradering og utvidelse av parkering, etablering av 2 ladestasjoner.
2014: Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.
2014: Oppgradering og utvidelse parkering. Det er lagt til rette for 10 nye parkeringsplasser.
2012: Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig
2012: Nye vinduer kjøkken og soverom.
2009: Nytt callinganlegg.
2006 Oppussing av alle bad.
2005: Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer i leiligheter hvor byggeselskapet sto for rehabiliteringen.
2005: Nye soilrør kjøkken og bad.
2000: Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
1997: Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og

stuevinduer

Informasjon fra styret den 27.03.2026:
- Generalforsamlinger er den 21 april
- Vi har økt felleskostnadene med 3% = KPI
- Det pågår omfattende utearbeider for å forbedre overvannsistuasjonen , og oppgradering av gårdsrom
- Alle hovedsikringsskapene bygges om og nye stigeledninger trekkes.

Se årsberetning m/ protokoll, vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 12 317,-pr. 01.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 66151976104
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,47%
Restsaldo: 5 302 592,00
Innfrielsesdato: 23.01.2027
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

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

Boligselskapet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må boligselskapet selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer: 66151976104
Restsaldo: 12 316,75
Kapitalkostnader: 4 218,96
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 316,75,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 579,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 3 936 982,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 5 070 390,-

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

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

- 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.
- Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder.
- Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges.
- I vaskeriene vil det være oppslått reglement som klart viser hvordan vaskeriene skal anvendes.
- På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.
- Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 210 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Telemarksvingen 20 bor du på idylliske Kampen - et koselig og rolig boligområde med masse sjarm og karakter. På Kampen er det en variert bebyggelse som for det meste består av klassiske bygårder og eldre trehus fra århundreskiftet. I umiddelbar nærhet finner du blant annet populære Kampen Bistro. Det er kort vei til grøntområder med umiddelbar nærhet til Kampen Park, kort vei til Tøyenparken og Jordal samt, kort vei til både buss og t-banestasjon. Det er flere dagligvarebutikker i nærheten.

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

Hva kommer selger til å savne mest med området?
"Jeg kommer til å savne sjarmen ved leiligheten og Kampen-området. Kampen oppleves som en liten småby med en koselig atmosfære, butikker og kafeer. Det er veldig rolig her, samtidig som det er rett ved både Tøyen, Grunerløkka og byen ellers. Det er også veldig deilig å ha Ensjø med mange t-banelinjer og store dagligvarebutikker mm."

Kampen er bare en 6 minutters T-banetur unna sentrum. Ikke minst er Kampen et lite sentrum i seg selv – her kan man gå ut døra og finne det meste av servicetilbud, populære puber og kaféer som Kampen Bistro, Kampen Kafé og bar, Farine og Håndbakt. Nærheten til Ensjø, med store dagligvarebutikker, kaféer og apotek, er også praktisk. Og et rikere utvalg av lekeplasser, fotballbaner og barnehager skal man lete lenge etter! I høst åpnet dessuten nye Tøyenbadet. I tillegg er det veldig hyggelig at Kampen bondegård ligger like ved leiligheten. Der kan man se på dyr, grille pølser og spise vafler, og med jevne mellomrom står det hester fra bondegården og gresser på plenene utenfor leilighetene. Ikke akkurat vanlig når man bor midt i Oslo. Stemningen i lokalmiljøet er engasjert, men også avslappet.

I det umiddelbare nabolaget finner du nærbutikken Bunnpris som holder åpent til klokken 23 alle dager (søndager inkludert) samt den koselige puben/restauranten Kampen Bistro. Følger du Bøgata noen få hundre meter nedover, kommer du straks til nylig oppgraderte Thorbjørn Egners plass med anerkjente "Kampen Kaffe og bar" og "Farine". Med servicetilbud og butikker på Ensjø rett i nærheten og kaféene på Tøyen en kort spasertur unna samt gangavstand til sentrum, er det ingen grunn til ikke å unne seg litt fred og ro akkurat der man skal bo.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, oppføring av balkong på eiendommen datert 20.12.1999 og utskifting av sluk, vann- og avløpsledninger samt ny membran 23.10.2006.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er ombygd i forhold til original, byggemeldt plantegning. Deleveggen mellom stue og spisestue er delvis fjernet for å skape en åpen løsning, og kjøkkenet er flyttet. Det er nå etablert et soverom der kjøkkenet tidligere var. Tidligere eier som gjorde dette i 2003/2004, meldte fra til styret iht regelverket i aksjelaget. Det ble sendt inn søknad med godkjent firma ihht. våtromsnormen den gang, men søknaden/mailene ble aldri besvart av styret.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. 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 byggesaker i området:

Skedsmogata 19 A - rehabilitering av bygg, oppføring av sykkelbod, bruksendring av bod til teknisk rom, endring av uteområder og ny gangvei - Vesle Kampen barnehage - Tidligere adresse: Elverumgata 14
Saksnummer: 2025/18511
Status: Igangsettingstillatelse del 4, 18.03.26
Tiltaket gjelder rehabilitering av bygninger og opprustning av tilhørende utearealer i Kampen barnehage. Kampen barnehage er fordelt på 2 eiendommer, som har hver sin byggesak. Denne byggesaken (tidligere sak 202210681) omfatter Skedsmogata 19 A (tidligere Elverumgata 14) (gnr./bnr. 232/444), Veslekampen. Den andre byggesaken (sak 2025/18508, tidligere 202210698) omfatter Skedsmogata 19 B (gnr./bnr. 232/443), Store kampen.

Skedsmogata 19 B - rehabilitering av bygg, tilbygg, fasadeendring, endring av uteområder og ny gangvei - Store Kampen barnehage
Saksnummer: 2025/1850
Status: Igangsettingstillatelse del 4, 18.03.26
Tiltaket gjelder rehabilitering av bygninger og opprustning av tilhørende utearealer i Kampen barnehage. Kampen barnehage er fordelt på 2 eiendommer, som har hver sin byggesak. Denne byggesaken (tidligere sak 202210698) omfatter Skedsmogata 19 B (gnr./bnr. 232/443), Store Kampen. Den andre byggesaken (sak 2025/18511, tidligere 202210681) omfatter Skedsmogata 19 A (tidligere Elverumgata 14) (gnr./bnr. 232/444), Veslekampen

Kampen Skoleidrettsplass - oppgradering av ballbane
Saksnummer 2025/22202
Status: Rammetillatelse, 20.06.26
Søknaden omfatter etablering av ny kunstgressbane med både 7'er og 5'er fotballbane

Ensjøveien 3 - oppføring av nytt kringkastingshus for NRK - Normannsløkka
Saksnummer: 2026/04936

Rolf Hofmos gate 12 - 32 - Oppføring av boliger med barnehage i 1. og 2. etasje - Ensjø tyngdepunkt felt B1
Saksnummer: 2025/09396
PBE etterlyser ferdigatte

Rolf Hofmos gate 2 - 10 - Oppføring av boliger - Hus L, M, N, O - Ensjø tyngdepunkt felt B1
Saksnummer: 2025/09378
PBE etterlyser ferdigattest

Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse og Ensjøveien 7 - riving av bebyggelse
Saksnummer: 202510604 og 202510608
Riving av bygg ifm. oppføring av bygg for NRK

Pågående plansak i området:

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Saksnr: 202202903

Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT
Saksnr: 202550988

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

19.06.1934 - Dokumentnr: 900906 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VESTBYGT 9B - 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 registert i byantikvarens gule liste. Dette

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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 selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 623,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 410,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 983,- 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 8. juni 2026

Megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Telemarksvingen 20, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 480

Aksjenummer 6682-6699

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2224 **Eiendomsverdi ref nr:** MG3216

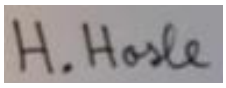
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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://iverdi.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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en toroms aksjeleilighet beliggende i 3. etasje i Telemarksvingen 20, bydel Gamle Oslo, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer tre boder; én på loft og to i kjeller. Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Henvendelse til styret. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1934 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Bygård på fem etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med teglstein. Bygningen har klassisk valmtak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av aksjelagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av aksjelagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjonær. Normalt utgjør dette alt innenfor aksjens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på ak

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012 på soverom ellers ukjent årstall på vinduer.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert, dør manglet merking så klassifisering er ukjent. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med ukjent produksjonsår

Adkomst fra kjøkken til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 3,47 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med panel med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre, vinylflis i bod ellers tregulv i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

Boligen har mursteinspipe med peisinsats i stue.

Oplysninger hentet fra årsberetning:
2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig.

Innvendig har boligen malte profilerte dører til alle rom. Dør mot soverom har et glassfelt.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2006.

Ferdigattest datert 23.10.2006 er lagt til grunn for kontrollen.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater er belagt med pigmenterte panel med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 35 mm med en avstand på 154 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 4 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant, innfliset speil, vegghengt klosett og åpen dusjløsning.

Det er naturlig ventilering fra rommet og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/-fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannrør i leiligheten med hovedstoppekran plassert bak innspeksjonsluke på siden av klosett. Funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast synlig på kjøkken.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad ellers panelovner.

Det er peisinnsats i stue.

Varmtvannsbreder på 120 l med ukjent produksjonsår er plassert i benkeskap på kjøkken.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Delevegg imellom stue og spisestue er delvis tatt ned for en åpen løsning, og kjøkken er flyttet ut i spisestue hvor det er lagt opp nytt avløpsrør og nye vannrør strukket fra baderom.

Det er ikke tillat og rive vegger eller flytte kjøkken med opplegg av nye rørføringer uten godkjenning fra styret. Ref årsberetning:

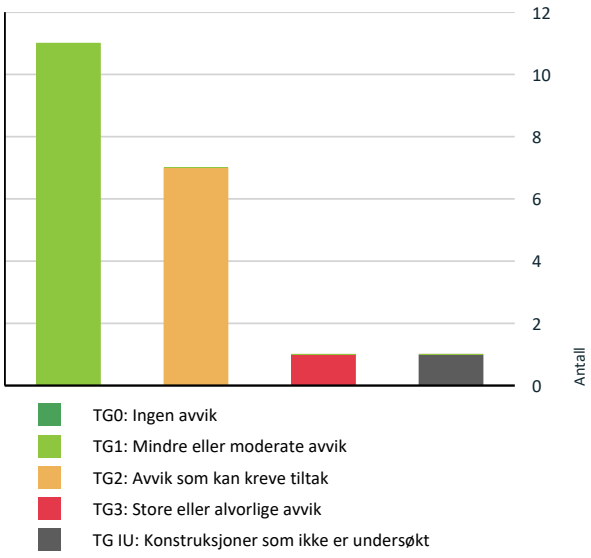
- Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer.

- Det tillates ikke
• Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
• Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
• Tildekking av hovedstoppekran.
• Gjennomføring av røropplegg til bad.
• Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
• Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.
Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at arbeider utført i leiligheten er godkjent av styret. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering opplyst av selger	- Dørkarm bad malt. - Kott vegger, gulv, dør og lister malt. - Ny fuge i dusjsone på gulvet bad.
2020	Modernisering opplyst av selger	- Slipt gulv på soverom, stue og kjøkken. - Malt vegger på soverom. - Lister og vinduskarmer stue, kjøkken, soverom malt. - Dører stue, soverom og bad malt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård på fem etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med teglstein. Bygningen har klassisk valmtak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av aksjelagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av aksjelagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjonær. Normalt utgjør dette alt innenfor aksjens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på ak

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012 på soverom ellers ukjent årstall på vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert, dør manglet merking så klassifisering er ukjent. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med ukjent produksjonsår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdøren er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Det må påregnes noe høyere varmetap sammenlignet med moderne konstruksjone

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et noe høyere varmetap. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Adkomst fra kjøkken til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 3,47 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med panel med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre, vinylflis i bod ellers tregulv i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med peisinsats i stue.

Oplysninger hentet fra årsberetning:
2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører til alle rom. Dør mot soverom har et glassfelt.

Dører med normal bruksfunksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2006.

Ferdigattest datert 23.10.2006 er lagt til grunn for kontrollen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med pigmenterte panel med innfelte downlights og flislagte veggflater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 35 mm med en avstand på 154 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 4 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Baderommet har smøremembran som tettesjikt under flisene på vegger og banemembran på gulv. Membranen på vegg har passert 15 år og membran på gulv jar passert 20 år, og i henhold til Sintef Byggforsk sine levetidstabeller er dermed mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Smøremembraner mister over tid sin elastisitet og kan bli sprø, noe som øker risikoen for riss og lekkasjer ved bevegelser i konstruksjonen. Selv om overflater fremstår tørre ved befaring, er restlevetiden statistisk sett usikker.

Inspeksjonsluke er plassert i dusjens våtsone. Løsningen medfører brudd i tettesjiktet i et område med direkte vannpåvirkning og innebærer økt risiko for lekkasje- og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det alltid en løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.
Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Det ble registrert inspeksjonsluke plassert innenfor våtsone i dusj. Løsningen innebærer at membransjiktet er brutt i et område med direkte vannbelastning. Dette medfører betydelig risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fukt- og følgeskader. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, og tilstandsgrad 3 er satt.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant, innfliset speil, vegghengt klosett og åpen dusjløsning.

Vurdering av avvik:

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

Det var ingen synlig avrenning, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende lekkasjeåpning (spalte) som skal synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at en lekkasje forblir uoppdaget inne i veggkonstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering fra rommet og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk iht. gjeldene standard.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG kj Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/- fryseskap.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast vannrør i leiligheten med hovedstoppekran plassert bak innspeksjonsluke på siden av klosett. Funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast synlig på kjøkken.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert manglende sentralt avtrekk fra kjøkkenet. Dette er i strid med krav til kontinuerlig ventilasjon og punktavtrekk ved kokesone. Manglende direkte avtrekk fra kjøkken medfører økt risiko for spredning av fuktighet, fettpartikler og matos til øvrige deler av boligen, med påfølgende fare for luktproblematikk og ugunstig inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende sentralt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad ellers panelovner.
Det er peisinnsats i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbreder på 120 l med ukjent produksjonsår er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles .

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet. Dette var ikke ett krav på etableringstidspunktet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført arbeider i selgers eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Konsekvensen av dette vil være faren for at arbeider ikke er utført forskriftsmessig, som igjen kan medføre brannfare. Kontroll anbefales utført da takstmannen ikke har kompetanse innenfor elarbeider.

   En samsvarserklæring skal foreligge som dokumentasjon på at arbeider er utført forskriftsmessig.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

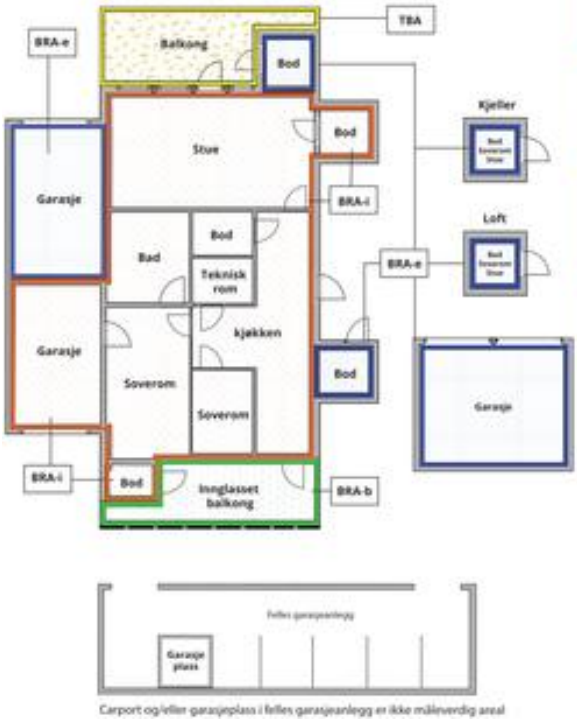
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	50			50	3
Kjeller		4		4	
SUM	**50**	**4**			**3**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av aksjelaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Loftsbod med et gulvareal på ca. 4,45 m² med skråtak. Boden var ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Kjellerboder på ca. 2,78 m² og 0,52 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Delevegg imellom stue og spisestue er delvis tatt ned for en åpen løsning, og kjøkken er flyttet ut i spisestue hvor det er lagt opp nytt avløpsrør og nye vannrør strukket fra baderom.

Det er ikke tillat og rive vegger eller flytte kjøkken med opplegg av nye rørføringer uten godkjenning fra styret. Ref årsberetning:

- 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.

- Det tillates ikke
• Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
• Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
• Tildekking av hovedstoppekran.
• Gjennomføring av røropplegg til bad.
• Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
• Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.
Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at arbeider utført i leiligheten er godkjent av styret. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Nils August Rud Grønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	480		0	210.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Telemarksvingen 20

Hjemmelshaver
Kampens Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
181/Kampens Byggeselskap AS	921104219	181	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Nils August Rud Grønning

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6682-6699	60	34 579	*31.12.2025*	12 317	*01.06.2026*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Toroms aksjeleilighet beliggende i 3. etasje i en bygning over fem etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten består av entré, bad/WC, ett soverom, kott, kjøkken og stue med åpen løsning, med direkte utgang til en sydvestvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte, slette flater samt gulv belagt med fliser, vinylflis og tregulv. Kjøkkeninnredning med glatte finerte skapfronter og laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer tre boder; én på loft og to i kjeller. Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Henvendelse til styret. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Kampens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo, i Oslo kommune. Aksjeselskapet består av 434 boliger knyttet til aksjer på adressene:
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.
Gårds- og bruksnummer: 231 / 480.

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Kampen, et etablert boligområde preget av karakteristisk trehusbebyggelse. Området har nærhet til parker og grøntområder, blant annet Kampen park, Tøyenparken og Botanisk hage, samt turmuligheter langs Alnaelva og i området rundt Valle Hovin. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane fra Ensjø stasjon, samt bussforbindelser i nærområdet, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2026:
2025: Det er montert vifter på alle piper for ildsteder.
2025: Skifte av låssystem
2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.
2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.
2022: Installasjon av LED belysning i kjeller - og loftsboder.
2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.
2021: Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i A-kvatalet.
2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.
2018: Utskiftning og oppgradering til LED-belysning i oppgangene og fellesareal i kjellere.
2017/2018: Oppussing av oppganger.
2015: Oppgradering og utvidelse av parkering, etablering av 2 ladestasjoner.

Nærmere opplysninger om aksjelagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i aksjelagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6625647.			

Kommentar
Fellespolise for aksjelag. Den enkelte aksjonær må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet 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 kvalitet og alder vurdert.

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, 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-tilsyn. 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 undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 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. riving).

•flater som er skjult av snø 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

•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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for aksjelagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nils August Rud Grønning	9578-5999-4-3190867	2026-06-08 18:49:15
Camilla Larsen Jarl	9578-5993-4-3940342	2026-06-08 18:52:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. juni 2026

Oppdragsnummer
34-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Telemarksvingen 20, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Camilla Larsen Jarl, Nils August Rud Grønning

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tideligere eier oppgraderte bad i 2006 i samråd med aksjelaget Kampen AS. Lagt nye fuger i dusjen 2026 egeninnsats

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men bad ble fornyet i 2006 av Aksjelaget så de sitter på informasjon

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av Kampen aksjelag, tror de har papirene.

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: Peis pusset opp i 2006, antar det var faglært. Usikker på om det er dokumentasjon fra tidligere eier. Elektrisk markise installert i 2025 gjort gjennom Kampen AS, de har papirer.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den skal kampen AS ha, jeg har ingen papirer selv. Alt er gjort i regi av aksjelaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert i 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Fins ladere på parkeringsplass rett utenfor døren, men kommunalt

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier flyttet kjøkken og varmtvanns tank. Koblet på rør til badet gjennom veggen. Har ikke papirer, kanksje Kampen AS

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om styrer har papirer fra 2006, men kjøkken ble flyttet i 2006 da kampen AS renoverte alle badene. Forrige eier brukte samme selskap til kjøkken. Har noe av papirene foreløpig.

---

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: Vegger malt i stue og kjøkken av forrige eier i 2020. Vi har malt lister, vinduskarmer og dører i 2020. Slipt gulv i 2020 på kjøkken, stue og soverom. Der hvor garderobeskap skap står på soverom er det ikke slipt gulv. Kott, lister og dør til rommet er malt i 2026.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bor i 3. Etasje

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Litt dårlig trekk, blitt installert vifte på pipen på taket.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppdaget et par sølvkre på badet høsten 2025, men ikke siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja fra salgsoppgaven i 2020 og nå i 2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: NRK skal bygge på Ensjø

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camilla Larsen Jarl	**2026-06-08**	**Nils August Rud Grønning**	**2026-06-08**

Identifikasjon

Camilla Larsen Jarl

Identifikasjon

Nils August Rud Grønning

Signicat

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.: 34-0075/26 . Vår ref.: 1266-1-181 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Jarl, Camilla Larsen
Medaksjonær:	Rud Grønning, Nils August
Leilighetsnummer:	181
Aksjeboenhetsnumer:	00378
Adresse:	Telemarksvingen 20, 0655 OSLO
Aksjenummer:	6682-6699
Gnr.	231
Bnr.	480

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625647.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Rentesats:	5,47%
Restsaldo:	5 302 592,00
Innfrielsesdato:	23.01.2027
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 928,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	199,00	
Felleskostnader	3 729,63	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	861,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 203,-
Annen formue:	34 579,-
Gjeld:	15 294,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	12 316,75
Kapitalkostnader:	4 218,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 316,75,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
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

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 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 møtet. 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 protokollvitne/r
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)
9. Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)
10. Endring av antall vaskerier
11. Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.
12. Avvikling av dagens ordning med utleie av boder
13. Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.
14. Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.
15. Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.
16. Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt
17. Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.
18. Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla
19. Valg av valgkomite

20. 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.

Forslag til vedtak

Randi Irene Røvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitne/r

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet: • sette strek for innlegg • sette strek for nye forslag • øke antall innlegg • endre taletiden

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

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

7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med 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 møte

Styrets innstilling

Forretningsorden vedtas

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf

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

2. 1266 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf

3. 1266 - Årsregnskap 2025.pdf

4. Revisjonsberetning_2025_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

---

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 402 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 402 000

Sak 8

Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i 2025 vedtok i sak 9:

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.

Bakgrunnen for saken er søknader om bygningsmessige endringer styret avslår. Spesielt gjelder det søknader knyttet til flytting av kjøkken hvor blant annet rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad.

I forbindelse med ombygging av hovedsikringsskapene er det avdekket flere forhold hvor eiere har fått utført arbeider som oppgradering av strømkapasitet, flytting av sikringsskap i leilighet og etablering av strømuttak i kjellerboder, som brukes til blant annet frysere og varmtvannstanker. Dette er søknadspliktige arbeider, og etablering av strømuttak i lukkede boder er også i strid med hensynet til brannsikkerhet. Disse forholdene må rettes.

Brudd på brannceller, som ved etablering av varmtvannstank i kjeller og loft, er søknadspliktig, men ved sjekk hos PBE er det ikke fremmet slike søknader.

På bakgrunn av problemer med pipeløp og innstallering av ildsteder foreslås det at etablering av ildsteder også tas inn som meldepliktige arbeider.

Styret har benyttet Obos prosjekt, som rådgiver for anbefalingene.

Styrets innstilling
Nytt punkt 8

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

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.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.

- Tildekking av hovedstoppekran.
- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

Forslag til vedtak
Stryets innstilling godkjennes

Sak 9
Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I punkt 2 er funksjonstiden for styreleder satt til ett år, og for de andre styremedlemmene to år. Begrunnelsen for at funksjonstiden for styrets leder skal være kortere enn for styremedlemmer er ukjent, og uvanlig om en ser på sammenlignbare boligselskap. Det er i praksis verken ønskelig eller naturlig å skifte styreleder hvert år, så for å styrke styrets arbeid og forutsigbarhet for styrets leder foreslås det at også styrets leder velges for to år med virkning fra 2027.

Styrets innstilling
Punkt 2 første setning endres til

Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er to år.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10
Endring av antall vaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet ekstern vurdering av behov for oppgradering av vaskeriene og utskifting av maskinene. Vedlikeholdsbehovet omfatter blant annet nye gulv, utskifting av elektrisk anlegg og oppvarming, reparasjon og maling av vegger og tak, ventilasjon samt nye maskiner. Maskinene er i hovedsak mer enn ti år, og fremtidige servicekostnader og behov for nye maskiner vil øke. Ser en på bruken av vaskeriene er det heller ikke behov for å opprettholde syv vaskerier, og en reduksjon av antall vaskerier vil også frigjøre arealer til andre felles formål. Det foreslås derfor å redusere antall vaskerier til fire. Det vil si at vaskeriene i Normannsgata 54, Nittedalsgata

16, Telemarksvingen 6 og 16 opprettholdes. Vaskeriet i Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av gjenværende vaskerier.

Utvelgelse av vaskerier som avvikles:

Sons Gate 19 - Vaskeriet er stengt i påvente av generalforsamlingens behandling av saken, og vaskemaskinen er defekt og må eventuelt erstattes av en ny maskin. Det er begrenset anvendelse av dette vaskeriet, og stort behov for oppgradering av dette vaskeriet. Samtidig er det begrenset tilgang på felles kjellerrom til andre formål på denne adressen, og behov for arealer til å sette barnevogner, sykler og annet det er tillatt å sette på fellesarealene.

Trysilgata 1 - også her er det begrenset anvendelse av vaskeriet, og behov for oppgradering. Det er begrenset tilgang på kjellerrom til felles bruk også på denne adressen, så en omdisponering av lokalene vil komme beboerne til nytte.

Telemarksvingen 19 - dette vaskeriet er oppgradert tidligere, men vaskeriet er lite og har en ugunstig ventilasjonsløsning. Også her er det behov for arealer til annet bruk. Vaskeriet vil opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.

Styrets innstilling

Vaskeriene i Trysilgata 1, Sons Gate 19 og Telemarksvingen 19 nedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 11

Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av klager på støy, og behov for vurdering av lokalens egnethet, behov for service og oppdatering samt avklaring av forsikringsansvar har vi ikke tatt opp nye brukere til treningsrommet, eller iverksatt ny ordning med treningsavgift.

Treningsrommet er fordelt på flere kjellerrom i Bøgata 31 med naboer i etasjen over. Rommene er imidlertid ikke isolert, og det er ikke gjort andre støydempende tiltak enn teppegulv som kan dempe lyd. Det er heller ikke tilstrekkelig ventilasjon i lokalene, og vinduene blir ofte stående oppe selv på vinterstid. Dette er ikke tilfredsstillende, men verken takhøyde eller ventilasjonsbehov lar seg løse på en tilfredsstillende måte uten store kostnader. Det er gjort noen nyinvesteringer siden treningsrommet ble etablert, men dette har vært en fullt ut subsidiert ordning for de som bruker treningsrommet og innføring av treningsavgift er ikke tilstrekkelig til å dekke verken rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av utstyr og lokaler.

Selv om hovedregelen er at en ikke har krav på erstatning for skader som oppstår som følge av påregnelig risiko, og at grunnvilkårene om ansvarsgrunnlag/uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom uaktsomhet og skaden må være til stede, vil det kunne oppstå erstatningsgrunnlag for skader forårsaket av defekt utstyr, manglende vedlikehold, ettersyn og rydding. Dette er et ansvar som ikke kan løses med ansvarsfraskrivelse, og vi har ikke en forsikring som dekker slike forhold.

Vurderingen er derfor at treningsrommet nedlegges i nåværende lokaler, og at generalforsamlingen gjør en ny vurdering av å reetablere tilbudet dersom det er andre lokaler som er mer egnet.

Styrets innstilling

Styret foreslås at treningsrommet nedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 12

Avvikling av dagens ordning med utleie av boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kampens Byggeselskap AS har 27 boder fordelt på ulike adresser. Av disse er det ti stykker som er utleid til kr 300 - 350 pr md. Det er imidlertid grunn til å tro at fellesrom er tatt i bruk uten leieavtale, og det er behov for å revidere praksisen med utleie, leiekontrakter og oppfølging.

Det er stort behov for tilgjengelige arealer for de fleste beboerne, og det er etterspørsel etter lagerplass. Selv om det betales leie for ti av bodene, er dagens praksis er en form for privatisering av fellesarealer med manglende rullering og langvarig bruk av arealene. Med tanke på at det er behov for å oppgradere kjellerne og at eksterne lager er lett tilgjengelig, er det et relevant spørsmål om det ikke er på tide å innføre en mer hensiktsmessig tilgang til arealene for flest mulig. I samsvar med leieavtalene, som angir fire år for leieavtalen, vil nåværende leieavtaler sies opp. Det foreslås å erstatte langtidsutleie med kortvarige leieavtaler i forbindelse med oppussing og flytting for fem av disse bodene, og i forbindelse med oppgradering av kjellerne vurdere løsninger som gir flere tilgang til arealene.

Styrets innstilling

Styret foreslår å erstatte dagens langtidsutleie av boder med kortiddsutleie for to til tre av bodene i forbindelse med oppussing og flytting. Resterende boder skal innrettes slik at flest mulig sikres tilgang til arealene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 13

Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stina Marie Brænna Olstad foreslår å benytte generalforsamlingen til å gjennomgå og evaluere tiltak som har blitt iverksatt av styret, som ikke ble behandlet på sist årsmøte. F.eks slik som endring av nøkler og informasjons-skjerm i trapperom. Disse to punktene er ikke i loggen fra referatet fra forrige årsmøte, når ble det besluttet at man skulle gjøre disse tiltakene?

Begrunnelse for forslaget:

Det har blitt gjort endringer i borettslaget det siste året som det nok hadde vært lurt å evaluere, være transparente om kostnad/effekt og kommunisert tydelig rundt- slik at alle i borettslaget har informasjon om hvorfor styret valgte å gjennomføre disse endringene og om hvilken positiv effekt dette eventuelt har hatt. Har disse endringene påvirket felleskostnadene? Har disse endringene vært bra for borettslaget? har de hatt ønsket effekt?

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Lite konsekvens, tiltakene er allerede gjennomført.

Andre relevante opplysninger :

Hensikten med dette punktet er informasjonsflyt og tydeliggjøring av styrets rett til å gjøre driftsendringer utenom generalforsamling/årsmøte.

Styrets innstilling

Forslaget er ivaretatt ved at oversikt over styrets ansvar og oppgaver er inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, og styrets årsrapport. Styret viser også til informasjon på Styretavla og på Vibbo i form av nyhetssaker og egne temasider.

Når det gjelder nøkkelsystemet var det som tidligere redegjort for foranlediget av gammelt låssystem med nøkler på avveie, og innbrudd i kjellerne som med ett unntak skjedde ved at dører ikke var låst eller med nøkkel. Styret vurderte ulike løsninger, og vedtok Iloq som løsning. Dette ble det redegjort for i styrets rapport i 2024 og 2025 under Vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) I den forbindelse ble det også avholdt egne informasjonsmøter, og styret sto selv for utdeling av nøkler og var tilgjengelige for spørsmål.

Styretavla ble også vedtatt av styret for å dekke et informasjonsbehov som ikke løses ved Vibbo eller korktavler. Dette ble lagt ut som Nyhetssak på Vibbo med lenke, men her kunne vi informert bedre og installasjonen kom også brått på styret.

Når det gjelder kost/nytte gjør styret en vurdering av alle tiltak som gjennomføres, både med hensyn til nødvendighet, behov og prioritering. Det er vår oppfatning at tiltakene som er gjennomført dekker legitime behov, er nødvendige og fungerer som forutsatt selv om det for informasjonstavlenes del oppsto uforutsette problemer. Problemer som i hovedsak er løst.

Ingen av tiltakene har påvirket felleskostnadene ut over at de er dekket av det økonomiske handlingsrommet i driftsbudsjettet.

Alle opplysninger er tilgjengelig for generalforsamlingen, som godkjenner regnskapet.

Det foreslås at styrets redegjørelse tas til orientering.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til orientering.

Sak 14

Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kristin Elisabeth Notø foreslår bruk av rom i kjellerne

Begrunnelse for forslaget:

Leilighetene er små. Behov som ikke dekkes av bodene.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Økonomisk: opplegg el, skifte lås i dør, enkel tilrettelegging og markering av disponering av areal. Enkelt dekke i vater for plassering av fryser. Administrativt: noe

Andre relevante opplysninger :

Forslaget gjelder bare nødvendig lagring. Ikke for eks rom for skiprepping, utlån av verktøy, annet, som hvis ønsket må komme som egne forslag av andre.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er behov for å øke tilgjengeligheten til fellesarealene, og mener forslaget er ivaretatt i sak 12. Når det gjelder elektriske installasjoner i fellesarealene vil det bli gjort en egen vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planer i forbindelse med oppgradering av kjellerne.

Forslag til vedtak
Forslaget er ivaretatt

Sak 15

Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Runa Midre foreslår at styret vurderer å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene med moderne, lydisolerte og brannsikre dører.

Begrunnelse for forslaget:

Dagens dører er gamle, har begrenset lydisolasjon og gir ikke optimal brannsikring. Støy fra oppgangen - som trinnlyd, stemmer og dører som smeller - slipper lett inn i leilighetene og påvirker både trivsel og bokvalitet. Moderne lydisolerte dører med dokumentert lydreduksjon på 40 dB eller mer vil kunne redusere oppgangsstøy betydelig. I tillegg vil dører med høyere brannmotstand gi bedre beskyttelse mot røyk- og brannspredning, noe som øker tryggheten for alle beboere. Samlet vil dette tiltaket både forbedre livskvalitet, komfort, sikkerhet og standard i borettslaget, og bør vurderes som en del av borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Tiltaket vil kreve en investering, men kan ses som en oppgradering av både sikkerhet og bokvalitet. Kostnader og gjennomføring må utredes av styret.

Styrets innstilling

Vi viser til styrets årsrapport, hvor det fremkommer at utskifting av ytterdørene er en prioritert oppgave og at tilstanden til leilighetenes dører også vil bli vurdert. Styret mener derfor forslaget er ivaretatt.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt.

Sak 16

Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Helge Prøsch foreslår å følge opp ENØK rapport laget for KB av OBOS Prosjekt.

Begrunnelse for forslaget:

Vi har en kald vinter bak oss, og spesielt leiligheter i første og i øverste (4. & 5. etg.) har slitt med dårlig isolering og stort varmetap. Vi burde se nærmere på 2 av forslagene i rapporten, nemlig å kombinere brannisolasjon av tretak på loftet med termisk isolasjon der (det finnes materialer i dag som dekker begge behov), og på forslaget om utvending isolering av kjellere ved å påføre sementbasert isolasjon på mur nederst.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Hvis man oppnår å få ENOVA støtte, noe som for sameier & borettslag var veldig dårlig ordninger for noen år siden, men som nå er i ferd med å forbedres, så kan en slik oppgradering bli lønnsom over år, selv om gevinsten ikke er likt fordelt.

Andre relevante opplysninger :

Viser til ENØK rapport.

Styrets innstilling

Styret vil følge opp forslaget i forbindelse med prioritering av tiltak som krever låneopptak. Det vil bli gjort i forbindelse med at nåværende lån innfris første kvartal 2027, og nytt låneopptak for å følge opp vedlikeholdet av bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt.

Sak 17

Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ylja Lægreid foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - sette i gang prøveprosjekt om å ikke klippe gress i skråningen foran Telemarksvingen 19 og 21 (Se områder markert med hel skravering i vedlegget). - sette opp et informasjonsskilt om insektsprosjektet. - vurdere innkjøp av frømiks til neste sesong. - Før våren 2027: vurdere å utvide prosjektet til flere av de små plenene mellom inngangspartiene (Se områder markert med halv skravering i vedlegget). - Våren 2028: evaluere prosjektet og vurdere om det burde gjøres permanent, eventuelt med tilpasninger. - kontakte besøksgården for avklaring om bruk av området som beite.

Begrunnelse for forslaget:

Vi som bor i Kampen Byggeselskap er velsignet med trær og grøntområder rett utenfor vinduet, men her, som i resten av byen, er det veldig lite insekter. Insektsdød er et globalt problem, men løsningene er lokale. Dette forslaget går ut på å bruke de minst utnyttede grønne flekkene på aksjelagets grunn til insektsvennlige områder. De minste gressplenene utenfor blokkene våre brukes lite per i dag. Disse plenene blir ikke brukt til soling, grilling, piknik eller barnelek, slik som større gressplener i nærområdet blir. Ved å gi disse et nytt formål som insektsvennlige flekker med større biologisk mangfold enn rent, kortklippet gress, kan vi skape nye goder. Vi ønsker oss at sønnen vår skal kunne kjenne gresstrå mellom tærne, oppleve humler på nært hold og plukke sin første løvetann rett utenfor døra, selv om han vokser opp i byen. Dessuten vil det skape nye hjem for saksedyr, markgresshopper, admiralsommerfugler og hoppedderkopper, som alle på sin måte er viktige i økosystemet. Vi synes også at en litt rufsete flekk med markblomster og strå er mer interessant for øyet enn en snauklipt plen. Forslaget vårt går ut på å la være å klippe gress på noen av grøntområdene rundt blokkene våre, og dermed la vekster som er en naturlig del av det norske økosystemet gro. Det betyr at det kan komme planter som mange anser som ugress, og noen vil kanskje reagere på at det ikke ser like velstelt ut. Ved å sette opp informasjonsskilt om aksjelagets insektsprosjekt tror vi dette inntrykket kan snus til noe positivt. Det kan også plantes frø med ulike blomster som både er insektsvennlig og vakkert. Slike blomstermikser er laget for å klare seg selv uten stell, og vil derfor kreve minimalt med oppfølging. Eventuell trygg planting for dyr bør også diskuteres med KØBB, som kan bruke området til beite. En rekke villbier, humler og andre nøkkelarter er utrydningstruede. Som en ganske stor aktør i byen vi bor i kan vi ta vår del av ansvaret for å snu utviklingen. Ved å la gresset gro, vil det finnes flere steder for disse insektene å leve. Gressplen er flott for parker, men det skaper ikke rike økosystem. La oss heller bidra til biologisk mangfold!

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Avlastning for vaktmester ettersom færre områder trenger å klippes. Små utgifter til skilt og eventuell frømiks.

Styrets innstilling

Styret har innhentet faglige råd om hva det innebærer å etablere innsektsvennlige områder. Etablering av innsektsvennlige områder er en omfattende oppgave, og løsninger som blomstereng er krevende å etablere og vedlikeholde. Grøntområdene til Kampens byggeselskap er begrenset, og skråningen mot Telemarksvingen 19 og 21 benyttes allerede av barnebondegården til gressing. Den beplantningen vi har bidrar til biologisk mangfold, som i skråningen mot Skedsmogata. I den grad det er mulig plantes det vekster som også kan høstes ved nyplanting, noe som også kommer beboerne til gode. Det samme gjør muligheten til å dyrke i våre plantekasser. Styret prioriterer gjennomføringen av oppgraderingen av uteområdene som er i gang, og det er

vårt inntrykk at beboerne setter pris på at grøntområdene våre klippes og holdes ved like som en omramming av inngangspartiene. Styret støtter derfor ikke dette forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 18

Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eirik Toressønn Myrvold foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangene

Begrunnelse for forslaget:

Dette forslaget handler om å fjerne skjermene i oppgangene. Styretavla, altså skjermene i oppgangene, ble innført for at styret skulle nå beboere mer effektivt med informasjon. Vi beboere ble ikke tatt med i prosessen med å beslutte dette, og ble heller ikke informert før det plutselig ble montert en skjerm i hver oppgang. Jeg synes at skjermene bidrar til et mindre hyggelig bomiljø. Lyset fra skjermene er sterkt og kaldt. Sønnen min på ett år blir også trollbundet av enhver skjerm, og det er frustrerende at vi ikke kan velge å unngå dette rett utenfor vår egen inngangsdør. Styretavla er også en del av et større samfunnsmønster der hele hverdagen vår blir digitalisert, og mer og mer foregår på en skjerm. TVene i oppgangene må sees i en større kontekst der det totale volumet av skjerm blir veldig stort. For min del skulle jeg gjerne unngått å få dette skjermjaget helt inn til terskelen for min egen leilighet. I tillegg til dette trekker Styretavla strøm 24 timer i døgnet, som verken er særlig økonomisk eller bærekraftig. Min opplevelse er også at Styretavla ikke er spesielt nyttig for oss. Mengden informasjon har i løpet av året vært svært liten, og alle viktige beskjeder som har stått på skjermen har jeg også fått i Vibbo og på tekstmelding. I tillegg kan man oftest ikke lese hele beskjeden på skjermen, man må uansett inn i Vibbo for å få med seg budskapet. Min vurdering er derfor at Vibbo alene fint dekker behovet for å nå beboere med informasjon. Samtidig kan man ikke som beboer legge inn f.eks. nabovarsel eller andre beskjeder til naboer, som er en nyttig funksjon ved korktavlene som ble fjernet i prosessen. Styretavla kostGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangeneGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangener også penger, så å si opp avtalen og fjerne skjermene vil bety besparelser for fellesskapet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Dette forslaget vil kun innebære besparelser. De løpende utgiftene til Styretavla vil fortsette inntil bindingstiden er utløpt, men etter det vil altså disse bortfalle. Det vil oppstå umiddelbare kostnader knyttet til demontering av skjermene, men dette måtte uansett blitt gjort når levetiden på de hadde utløpt. Det betyr derfor ikke noen merkostnader, bare at vi får kostnaden nå og ikke senere. Utgifter til strømforbruket på skjermene vil også bortfalle.

Andre relevante opplysninger :

-

Styrets innstilling

Styret erkjenner at det kunne vært informert bedre om informasjonsskjermene, og oppsettingen kom brått på styret også. Tavlene ble dessuten montert på feil sted, noe som ble rettet. Det samme gjelder reklamen på skjermene. Vi viser imidlertid til Nyhetssak på Vibbo med lenke til informasjon om Styretavla 25 april i fjor før skjermene ble montert, hvor det fremkommer: "For å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne i Kampens Byggselskap as installerer vi nå digitale oppslagstavler i alle oppganger, som vi håper alle kan se og vil ha nytte av. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold." Denne informasjonen ble lest av 209 av våre beboere, og vi har i tillegg svart på de henvendelser vi har fått om dette.

Beskrivelsen er fremdeles relevant, og dekkende for styrets behov for å nå ut med informasjon til flere beboere enn vi når på Vibbo. Over tid har vi registrert hvor mange som ser det vi legger ut, og til tross for at det også varsles på SMS når vi for få av våre beboere med informasjonen på Vibbo. Det er også gjentakende henvendelser fra våre beboere om forhold det allerede er informert om, inkludert informasjon på våre temasider som heller ikke er spesielt godt besøkt.

Svakheten med Vibbo er at en må bla tilbake i informasjonen, eller søke for å finne aktuell informasjon. De henvendelser syret mottar tyder ikke på at søk er mye brukt.

Styretavlene har den fordel at informasjonen blir liggende så lenge den er aktuell, og ved å ta i bruk qr-koder vil en komme direkte til informasjonen som er lagt ut på Vibbo. Det er også rom for ytterligere informasjon på tavlene, men styret har ønsket en trinnvis utvidelse av informasjonen.

På korktavlene hang det i hovedsak gammel utdatert informasjon, og med tre unntak var tavlene ikke brukt av beboere for å informere. Informasjonen fra beboerne var også utdatert. Det hang også reklame på tavlene som visittkort til håndverkere og direkte salgsreklame. Mange av korktavlene var modne for utskifting, men det var ikke tilsiktet at de som ikke hang i veien for styretavlene skulle fjernes. Vårt inntrykk er imidlertid at beboere i større grad benytter oppslag på Vibbo når de ønsker å informere om praktiske forhold, eller etterspørre nabohjelp og at dette dekker det behovet vi har kunnet registrere.

Styret vil imidlertid i forbindelse med at skader på veggene i inngangspartiet skal repareres gjøre en vurdering av behovet for egnede tavler, som beboere kan benytte.

Så har vi også registrert at det er ulike oppfatninger om styretavlene, som forslagsstillerens krav om fjerning av skjermene til henvendelser om å bruke skjermene mer aktivt. Også valgkomiteen nevner ønske fra beboerne om bedre kommunikasjon med styret. Noe styretavlene bidrar til.

Det er ikke den økonomiske siden som bør være avgjørende, men det er ikke riktig at dette ikke har en kostnadsside. Vi er bundet til en treårig leasingavtale, og deretter blir skjermene våre. Det er imidlertid det legitime behovet for styret på en hensiktsmessig måte å nå ut med informasjon som vil være mest skadelidende.

Styret støtter derfor ikke dette forslaget, og foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 19

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag om valgkomite på møtet

Forslag til vedtak

Styret legger frem forslag til valgkomite i møtet

Sak 20

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. Nåværende medlemmer av styret forteller om et godt samarbeid og en handlekraftig styreleder. Styret trekker spesielt fram god framdrift i vedlikeholdsarbeidet.

Styret har lagt vekt på at det er ønskelig å finne kandidater som vil fortsette å bidra til det gode samarbeidet og arbeidet som er i dag. Styret har de siste årene opparbeidet gode rutiner og en god fremdrift for vedlikehold og drift av byggeselskapet.

Tilbakemeldingene vi har fått fra beboere er at byggeselskapet oppfattes som veldrevet. Det har blitt nevnt utfordringer med kommunikasjonen mellom styret og beboere, og at den tidvis oppleves som kort eller manglende. Beboere ønsker mer informasjon om styrets daglige arbeid.

Valgkomiteen har vektlagt alle tilbakemeldingene i arbeidet med å lete etter nye kandidater.

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 20. april 2026:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for et år: **Ingelina Viken Nyebak** (Ny)
- Velges for to år: **Runa Carlsen** (Ny)
- Velges for to år: **Tonje Hjelmerud Sørdal** (Ny)
- Ikke på valg: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (Ny)

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Kaja Olsen Langebeck** (Ny)
- 2. vara: **Nils August Rud Grønning** (Ny)

Om kandidatene

Valg av styreleder:

Randi Røvik, 67 år, bor i Telemarksvingen 21 og har vært styreleder for Kampens byggeselskap i siden 2023. Randi har jobbet som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. 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 styremedlem 1 år (for Ane Birkeland)

Ingelina Viken Nyebak, 37 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.

Valg av styremedlem 2 år

Runa Carlsen, 61 år. Bor i Normannsgata 75 og har bodd på Kampen i 13 år. Hun har mastergrad i Visuell kunst fra Kunsthøgskolen i Oslo, og driver egen kunstnerisk praksis.

Hun har vært rådets leder ved Kunstnernes hus, i tillegg til flere andre verv i kunstfeltet. Hun er også frilanser ved Den Norske Opera & Ballett, og har vært involvert i mange ulike samarbeid i kunst og kulturfeltet.

Valg av styremedlem 2 år

Tonje Hjelmerud Sørdal, 32 år. Har bodd i Skedsmogata 18 siden 2022. Har erfaring som vara i byggeselskapet i 2024-2025, og som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber som operativ leder i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter.

Valg av 1. varamedlem 1 år

Kaja Olsen Langebeck, 34 år. Bor i Telemarksvingen 4, med samboer og datter. Har bachelor i psykologi og tar for tiden en mastergrad i psykologi. Ønsker å bidra til kommunikasjon og formidling i styret. Bodd i byggelaget i 3 år, og på Kampen siden 2018.

Valg av 2. varamedlem 1 år

Nils August Rud Grønning, 32 år. Bor i Telemarksvingen 20, siden 2020. Barnehagelærer på Villa Utsikten, tidligere på Kampen. Kjenner en del folk som bor her. Ønsker å bidra til å ta vare på nærmiljøet i Kampen, og naboskapet i byggeselskapet. Tidligere styreleder i Asker AUF, og styremedlem i Akershus AUF.

Ikke på valg (valgt for to år til 2027):

Ingrid Cecilie Meidell Berge, 32 år, har bodd på Kampen i fire år, i Nittedalgata 14. Har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber 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 og er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling tas til følge

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik
  Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingelina Viken Nyebak
- Runa Carlsen
- Tonje Hjelmerud Sørdal

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

- Kaja Olsen Langebeck
- Nils August Rud Grønning

Styrets oppgaver

Den årlige generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlatning/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder Randi Røvik	Telemarksvingen 21
Styremedlem Ane Andersdatter Birkeland (fratrådt i perioden)	Telemarksvingen 21
Styremedlem Ingrid Cecilie Meidell Berge	Nittedalgata 14
Styremedlem Amanda Myhre Winje	Nittedalgata 17
Styremedlem Fridtjof Wesseltoft (fratrådt i perioden)	Normannsgata 73
Varamedlem Runa Carlsen	Normannsgata 75
Varamedlem Ingelina Viken Nyebak	Trysilgata 7

Valgkomiteen

Turid Sylte	Telemarksvingen 21
Erlend Harbitz	Sons gate 11
Øystein Opperud	Trysilgata 7

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

AS Kampens Byggeselskap

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

Styrets arbeid har i denne perioden vært preget av god fremdrift, gjennomføring og oppfølging av større prosjekter knyttet til utbygging av hovedsikringsskapene og utvendige arbeider med overvannshåndtering og vedlikehold.

Styret har arbeidet med oppfølging av vedtak fra forrige generalforsamling når det gjelder bygningsmessige endringer, og har vært opptatt av å sikre likebehandling og forutsigbarhet for beboerne.

Samarbeidet med Caroline Tyrén, som vår rådgiver i Obos, har vært godt.

Det har over tid vært jobbet med å sikre gode drifts- og vaktmesterjenester i selskapet, men oppfølgingen av avtalen om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsservice AS har ikke gitt ønsket resultat og avtalen er sagt opp. Den er erstattet av en ny avtale om drifts- og vaktmestertjenester med Tronslien AS fra 1 mai 2026.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS, som har ivaretatt vakmesteroppgavene har fratrådt.

Elvia har også i år gjennomført el-tilsyn på tilfeldig valgte adresse i byggeselskapets felles bygningsmasse.

Skifte av låssystem er i hovedsak ferdigstilt, og vi er sikret tilgang til alle våre lokaler med unntak av boder for utleie i kjellerne. Låssystemet virker med noen unntak bra. De problemer som er rettet er i hovedsak knyttet til dørene som har gamle låskasser og endestykker, og noe brukerproblematikk som har løst seg. I forbindelse med behov for utskifting av låskasser og endestykker er det også avdekket problematikk knyttet til rømningsveier, og utskifting av dørene inkl låskasser og endestykker er prioritert.

Nøkler som er meldt tapt blir avregistrert, og det har ikke vært innbrudd knyttet til åpne dører og nøkkeltilgang siden Iloq ble innstallert.

Det er fortsatt økning i forsikringssaker og forsikringsutbetalinger grunnet vannskade, og også forsikringspremien har økt. I forsikringssaker er vedtektene og forsikringsavtalen lagt til grunn med hensyn til hva som dekkes av husforsikringen, og egenandel/aldersfradrag som i hovedsak skal dekkes av eier.

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. Styret tar tilbakemeldinger og innspill fra beboere med i arbeidet når det er relevant, og gjennomfører møter/samtaler med enkelte beboere ved behov.

Det er installert styretavler i alle oppganger for å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold. Monteringen av styretavlene var dessverre preget av feilplassering, uønsket reklame og kritikk for mangelfull informasjon. Styretavlene fungerer nå som forutsatt, og bidrar til av når flere med informasjon. Det har vært spesielt viktig under de pågående arbeidene med hovedsikringsskapene, og de som utfører arbeidene er fornøyd med vårt arbeid for at gjennomføringen skal gå som planlagt.

Også parkeringer i gårdsrommene er redusert etter at det er fast informasjon om parkeringsforbudet på styretavlene.

Det er inngått avtale med parkeringsselskap om kontroll av overholdelse av parkeringsforbudet, som vil starte når opparbeidelsen av gårdsrommene er klart.

Arbeidet med å skifte verandadører og tilstøtende vinduer fortsetter.

Det har ikke vært mulig å videreføre tiltaket nabolagspub på grunn av manglende frivillige til å ivareta arrangementene.

MØTEVIRKSOMHET

Det har vært avholdt 10 fysiske styremøter, to teams-møter, et heldags styreseminar i tillegg til avklaringer på styrets gruppe, e-post og meldinger. Det holdes jevnlige byggemøter for å følge opp arbeidene med hovedsikringsskapene og utearbeider. Det er avholdt eget budsjettmøte, og forberedelsesmøte til generalforsamlingen. Det er avholdt møter med Bygårdsservice om vaktmestertjenester og andre tjenester.

I tillegg er det gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med vedlikeholdsoppgaver, prosjektering og innhenting av pristilbud med bistand fra Obos prosjekt.

Styret har også fulgt opp utbyggingen av NRK på Ensjø, og levert uttalelse til PBE i forbindelse med endret reguleringsforslag.

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

STYREVAKT

Styrekontoret har vært åpent mandager mellom kl. 18.00 - 19.00 med unntak av ferieavvikling, høgtider, kuldeperiode og ved uforutsette hendelser. I forbindelse med pågående arbeider brukes kontoret som pause- og arbeidsrom, og beboerne kan kontakte styret på telefon og avtale egne møter som alternativ.

VEDLIKEHOLD

Skifte av låssystem er gjennomført.

Arbeidene med overvannssikring og oppgradering av uteområdene er godt i gang, og det samme er utbyggingen av hovedsikringsskapene og nye stigeledninger.

Det er iverksatt et prosjekt med avfukter i kjelleren i Normannsgata 64.

Det er foretatt gjennomgang av HMS-planen.

Det er utført reparasjoner og vedlikehold på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner, og det er montert vifter på alle pipeløp for ildsteder.

Ytterdører er ettersett, og vaktmester har justert dørautomatikken ved behov. Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak.

Det er inngått egen avtale om årlig service av dører, dørpumper og låser.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)
Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.

Utskifting av ytterdører er en prioritert oppgave, og det vil bli gjort en vurdering av tilstanden til leilighetenes inngangsdører.

Opparbeidelse av gårdsrom inkl lyssetting i kvartal C. Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer fortsetter.

Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer, og skifte av stigeledninger fortsetter.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER:
2025 Det er montert vifter på alle piper for ildsteder.

2025 Skifte av låssystem

2023 Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

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

2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

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

2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.

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

2017/2018 oppussing av oppganger.

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

2014 Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.

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

2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig

2012 Nye vinduer kjøkken og soverom.

2009 Nytt callinganlegg. 2006 Oppussing av alle bad.

2005 Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer i leiligheter hvor byggeselskapet sto for rehabiliteringen.

2005 Nye soilrør kjøkken og bad.

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

1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

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.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen enn budsjettert.

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 14 825 131.

Budsjett 2026
Det er budsjettert med kr 12 471 630 til drift og vedlikehold.

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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921104219, KLIENTNR. 1266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 204 444	19 484 917	20 221 116	20 775 000
Vaskeri		10 558	0	10 000	10 000
Andre inntekter	3	32 614	72 104	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 247 616**	**19 557 021**	**20 301 116**	**20 855 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 990	-53 315	-53 000	-56 000
Styrehonorar	5	-390 000	-375 000	-390 000	-402 000
Avskrivninger	14	-653 978	-660 378	-660 000	-660 000
Revisjonshonorar	6	-40 234	-38 953	-42 000	-43 260
Forretningsførerhonorar		-599 213	-586 600	-614 000	-638 000
Konsulenthonorar		-508 037	-263 484	-100 000	-600 000
Drift og vedlikehold	7	-3 854 236	-1 903 427	-1 971 000	-12 471 630
Forsikringer		-1 291 505	-1 042 562	-1 250 000	-1 446 000
Kommunale avgifter	8	-4 512 190	-4 182 366	-4 671 000	-5 230 000
Energi/fyring	9	-273 603	-250 064	-300 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 127 241	-1 098 483	-1 134 000	-1 178 000
Andre driftskostnader	10	-2 858 394	-2 662 824	-2 565 500	-2 699 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 163 621**	**-13 117 456**	**-13 750 500**	**-25 704 390**
DRIFTSRESULTAT		**4 083 995**	**6 439 565**	**6 550 616**	**-4 849 390**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	371 031	375 483	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-518 044	-780 257	-583 000	-261 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-147 013**	**-404 773**	**-543 000**	**-221 000**
ÅRSRESULTAT		**3 936 982**	**6 034 792**	**6 007 616**	**-5 070 390**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		3 936 982	6 034 792		

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921104219, KLIENTNR. 1266

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 731 703	63 365 357
Andre varige driftsmidler	14	912 989	933 313
SUM ANLEGGSMIDLER		**63 644 693**	**64 298 670**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		89 575	96 085
Andre kortsiktige fordringer	15	8 385	0
Driftskonto OBOS-banken		4 359 853	7 377 083
Innestående i andre banker		1 450 243	68 004
Sparekonto OBOS-banken		9 610 765	9 286 845
Sparekonto OBOS-banken II		271 703	220 270
SUM OMLØPSMIDLER		**15 790 524**	**17 048 286**
SUM EIENDELER		**79 435 217**	**81 346 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		66 424 041	62 487 059
SUM EGENKAPITAL		**66 901 581**	**62 964 599**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 584 232	11 508 219
Annen langsiktig gjeld	18	4 984 010	4 986 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 568 242**	**16 494 229**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		361 498	306 056
Leverandørgjeld		529 702	1 454 232
Påløpte renter		74 193	127 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		**965 393**	**1 888 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 435 217**	**81 346 956**
Pantstillelse	19	50 000 000	50 052 665
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2026
Styret i Kampens Byggeselskap As

Randi Irene Røvik /s/ Amanda Myhre Winje /s/ Ingrid C. Meidell Berge /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	42 000
Eiendomsskatt	1 636
Felleskostnader	18 715 348
Bredbånd	1 090 740
Parkering	354 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 204 444**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nayax-innbetaling (vaskeri)	32 614
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 614**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 990**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-390 000
SUM STYREHONORAR	**-390 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-40 234
SUM REVISJONSHONORAR	**-40 234**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tronslien as	-346 369
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-346 369**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 305 906
Drift/vedlikehold VVS	-50 482
Drift/vedlikehold elektro	-41 304
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 755
Egenandel forsikring	-24 421
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 854 236**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 636
Vann- og avløpsgebyr	-2 640 697
Feie- og tilsynsgebyr	-102 789
Renovasjonsgebyr	-1 767 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 512 190**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-273 603
SUM ENERGI / FYRING	**-273 603**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 000
Container	-328 463
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 629
Annen leiekostnad (gjelder leasingavtale av informasjonstavler)	-184 690
Annet driftsmateriale	-4 456
Vaktmestertjenester	-1 120 253
Renhold ved firmaer	-773 513
Snørydding	-93 700
Gressklipping	-245 500
Andre driftskostnader	-17 417
Trykksaker	-2 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-1 663
Kontingenter	-250
Gave, fradragsberettiget	-3 500
Bank- og kortgebyr	-8 514
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-13 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 858 394**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	332 382
Renter bank	12 736
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 168
Andre renteinntekter	2 976
SUM FINANSINNTEKTER	**371 031**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-512 864
Renter på leverandørgjeld	-5 180
SUM FINANSKOSTNADER	**-518 044**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	64 005 411	
Avskrevet tidligere	-640 054	
Avskrevet i år	-633 654	
		62 731 703
SUM BYGNINGER		**62 731 703**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet tidligere	-14 850	
Avskrevet i år	-7 425	
		14 850
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet tidligere	-25 796	
Avskrevet i år	-12 899	
		25 799
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	3 768 635	
Avskrevet tidligere	-2 896 295	
		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**912 989**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-20 324**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader innkrevd 2026	8 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 385**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	477 540
SUM AKSJEKAPITAL	**477 540**

Fordelt på 7959 aksjer x 60.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,47 %.		
Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 491 781	
Nedbetalt i år	4 923 987	
		-6 584 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 584 232**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-4 984 010
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 984 010**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 584 232
TOTALT	**6 584 232**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 731 703
TOTALT	**62 731 703**

Electronic signature

Signed by

Huatorpet, Adam-Nicolai M

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.03.2026 14:26:00

Date of birth

1992-07-20

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

Til generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kampens Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 06.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Narvesen Revisjon AS

(elektronisk signert)

Adam Huatorpet
statsautorisert revisor

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

Verified by
SIGNICAT
06.03.2026

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Til stede: 66 aksjonærer, hvorav 11 representert ved fullmakt, totalt 1 280 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Irene Røvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for 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 protokollvitne/r

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Forretningsorden

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet: • sette strek for innlegg • sette strek for nye forslag • øke antall innlegg • endre taletiden

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møte

Styrets innstilling
Forretningsorden vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsorden vedtas
> ✓ **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. Tillegg til styrets årsrapport: Markiseprosjektet ble igangsatt i 2025, men ble ikke ferdigstilt samme år som følge av feilleveranser fra leverandør. Prosjektet er per i dag ikke ferdigstilt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 402 000

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 402 000

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)

Generalforsamlingen i 2025 vedtok i sak 9:

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.

Bakgrunnen for saken er søknader om bygningsmessige endringer styret avslår. Spesielt gjelder det søknader knyttet til flytting av kjøkken hvor blant annet rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad.

I forbindelse med ombygging av hovedsikringsskapene er det avdekket flere forhold hvor eiere har fått utført arbeider som oppgradering av strømkapasitet, flytting av sikringsskap i leilighet og etablering av strømuttak i kjellerboder, som brukes til blant annet frysere og varmtvannstanker. Dette er søknadspliktige arbeider, og etablering av strømuttak i lukkede boder er også i strid med hensynet til brannsikkerhet. Disse forholdene må rettes.

Brudd på brannceller, som ved etablering av varmtvannstank i kjeller og loft, er søknadspliktig, men ved sjekk hos PBE er det ikke fremmet slike søknader.

På bakgrunn av problemer med pipeløp og innstallering av ildsteder foreslås det at etablering av ildsteder også tas inn som meldepliktige arbeider.

Styret har benyttet Obos prosjekt, som rådgiver for anbefalingene.

Styrets innstilling
Nytt punkt 8

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

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.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
- Tildekking av hovedstoppekran.

- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

Forslag til vedtak:
Stryets innstilling godkjennes

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

9. Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)

I punkt 2 er funksjonstiden for styreleder satt til ett år, og for de andre styremedlemmene to år. Begrunnelsen for at funksjonstiden for styrets leder skal være kortere enn for styremedlemmer er ukjent, og uvanlig om en ser på sammenlignbare boligselskap. Det er i praksis verken ønskelig eller naturlig å skifte styreleder hvert år, så for å styrke styrets arbeid og forutsigbarhet for styrets leder foreslås det at også styrets leder velges for to år med virkning fra 2027.

Styrets innstilling
Punkt 2 første setning endres til

Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er to år.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

10. Endring av antall vaskerier

Styret har innhentet ekstern vurdering av behov for oppgradering av vaskeriene og utskifting av maskinene. Vedlikeholdsbehovet omfatter blant annet nye gulv, utskifting av elektrisk anlegg og oppvarming, reparasjon og maling av vegger og tak, ventilasjon samt nye maskiner. Maskinene er i hovedsak mer enn ti år, og fremtidige servicekostnader og behov for nye maskiner vil øke. Ser en på bruken av vaskeriene er det heller ikke behov for å opprettholde syv vaskerier, og en reduksjon av antall vaskerier vil også frigjøre arealer til andre felles formål. Det foreslås derfor å redusere antall vaskerier til fire. Det vil si at vaskeriene i Normannsgata 54, Nittedalsgata 16, Telemarksvingen 6 og 16 opprettholdes. Vaskeriet i Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av gjenværende vaskerier.

Utvelgelse av vaskerier som avvikles:

Sons Gate 19 - Vaskeriet er stengt i påvente av generalforsamlingens behandling av saken, og vaskemaskinen er defekt og må eventuelt erstattes av en ny maskin. Det er begrenset anvendelse av dette vaskeriet, og stort behov for oppgradering av dette vaskeriet. Samtidig er det begrenset tilgang på felles kjellerrom til andre formål på denne adressen, og behov for arealer til å sette barnevogner, sykler og annet det er tillatt å sette på fellesarealene.

Trysilgata 1 - også her er det begrenset anvendelse av vaskeriet, og behov for oppgradering. Det er begrenset tilgang på kjellerrom til felles bruk også på denne adressen, så en omdisponering av lokalene vil komme beboerne til nytte.

Telemarksvingen 19 - dette vaskeriet er oppgradert tidligere, men vaskeriet er lite og har en ugunstig ventilasjonsløsning. Også her er det behov for arealer til annet bruk. Vaskeriet vil opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.

Styrets innstilling
Vaskeriene i Trysilgata 1, Sons Gate 19 og Telemarksvingen 19 nedlegges.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall. Protokolltilførsel av styret: Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.**

11. Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.

På bakgrunn av klager på støy, og behov for vurdering av lokalens egnethet, behov for service og oppdatering samt avklaring av forsikringsansvar har vi ikke tatt opp nye brukere til treningsrommet, eller iverksatt ny ordning med treningsavgift.

Treningsrommet er fordelt på flere kjellerrom i Bøgata 31 med naboer i etasjen over. Rommene er imidlertid ikke isolert, og det er ikke gjort andre støydempende tiltak enn teppegulv som kan dempe lyd. Det er heller ikke tilstrekkelig ventilasjon i lokalene, og vinduene blir ofte stående oppe selv på vinterstid. Dette er ikke tilfredsstillende, men verken takhøyde eller ventilasjonsbehov lar seg løse på en tilfredsstillende måte uten store kostnader. Det er gjort noen nyinvesteringer siden treningsrommet ble etablert, men dette har vært en fullt ut subsidiert ordning for de som bruker treningsrommet og innføring av treningsavgift er ikke tilstrekkelig til å dekke verken rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av utstyr og lokaler.

Selv om hovedregelen er at en ikke har krav på erstatning for skader som oppstår som følge av påregnelig risiko, og at grunnvilkårene om ansvarsgrunnlag/uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom uaktsomhet og skaden må være til stede, vil det kunne oppstå erstatningsgrunnlag for skader forårsaket av defekt utstyr, manglende vedlikehold, ettersyn og rydding. Dette er et ansvar som ikke kan løses med ansvarsfraskrivelse, og vi har ikke en forsikring som dekker slike forhold.

Vurderingen er derfor at treningsrommet nedlegges i nåværende lokaler, og at generalforsamlingen gjør en ny vurdering av å reetablere tilbudet dersom det er andre lokaler som er mer egnet.

Styrets innstilling
Styret foreslås at treningsrommet nedlegges.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Vedtatt.**

12. Avvikling av dagens ordning med utleie av boder

Kampens Byggeselskap AS har 27 boder fordelt på ulike adresser. Av disse er det ti stykker som er utleid til kr 300 - 350 pr md. Det er imidlertid grunn til å tro at fellesrom er tatt i bruk uten leieavtale, og det er behov for å revidere praksisen med utleie, leiekontrakter og oppfølging.

Det er stort behov for tilgjengelige arealer for de fleste beboerne, og det er etterspørsel etter lagerplass. Selv om det betales leie for ti av bodene, er dagens praksis er en form for privatisering av fellesarealer med manglende rullering og langvarig bruk av arealene. Med tanke på at det er behov for å oppgradere kjellerne

og at eksterne lager er lett tilgjengelig, er det et relevant spørsmål om det ikke er på tide å innføre en mer hensiktsmessig tilgang til arealene for flest mulig. I samsvar med leieavtalene, som angir fire år for leieavtalen, vil nåværende leieavtaler sies opp. Det foreslås å erstatte langtidsutleie med kortvarige leieavtaler i forbindelse med oppussing og flytting for fem av disse bodene, og i forbindelse med oppgradering av kjellerne vurdere løsninger som gir flere tilgang til arealene.

Styrets innstilling
Styret foreslår å erstatte dagens langtidsutleie av boder med kortiddsutleie for fem av bodene i forbindelse med oppussing og flytting. Resterende boder skal innrettes slik at flest mulig sikres tilgang til arealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall. Feil i styrets innstilling ble rettet til «fem av bodene», i samsvar med forslagets ordlyd.**

13. Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.

Stina Marie Brænna Olstad foreslår å benytte generalforsamlingen til å gjennomgå og evaluere tiltak som har blitt iverksatt av styret, som ikke ble behandlet på sist årsmøte. F.eks slik som endring av nøkler og informasjons-skjerm i trapperom. Disse to punktene er ikke i loggen fra referatet fra forrige årsmøte, når ble det besluttet at man skulle gjøre disse tiltakene?

Begrunnelse for forslaget:

Det har blitt gjort endringer i borettslaget det siste året som det nok hadde vært lurt å evaluere, være transparente om kostnad/effekt og kommunisert tydelig rundt- slik at alle i borettslaget har informasjon om hvorfor styret valgte å gjennomføre disse endringene og om hvilken positiv effekt dette eventuelt har hatt. Har disse endringene påvirket felleskostnadene? Har disse endringene vært bra for borettslaget? har de hatt ønsket effekt?

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Lite konsekvens, tiltakene er allerede gjennomført.

Andre relevante opplysninger :

Hensikten med dette punktet er informasjonsflyt og tydeliggjøring av styrets rett til å gjøre driftsendringer utenom generalforsamling/årsmøte.

Styrets innstilling
Forslaget er ivaretatt ved at oversikt over styrets ansvar og oppgaver er inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, og styrets årsrapport. Styret viser også til informasjon på Styretavla og på Vibbo i form av nyhetssaker og egne temasider.

Når det gjelder nøkkelsystemet var det som tidligere redegjort for foranlediget av gammelt låssystem med nøkler på avveie, og innbrudd i kjellerne som med ett unntak skjedde ved at dører ikke var låst eller med nøkkel. Styret vurderte ulike løsninger, og vedtok Iloq som løsning. Dette ble det redegjort for i styrets rapport i 2024 og 2025 under Vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) I den forbindelse ble det også avholdt egne informasjonsmøter, og styret sto selv for utdeling av nøkler og var tilgjengelige for spørsmål.

Styretavla ble også vedtatt av styret for å dekke et informasjonsbehov som ikke løses ved Vibbo eller korktavler. Dette ble lagt ut som Nyhetssak på Vibbo med lenke, men her kunne vi informert bedre og installasjonen kom også brått på styret.

Når det gjelder kost/nytte gjør styret en vurdering av alle tiltak som gjennomføres, både med hensyn til nødvendighet, behov og prioritering. Det er vår oppfatning at tiltakene som er gjennomført dekker legitime behov, er nødvendige og fungerer som forutsatt selv om det for informasjonstavlenes del oppsto uforutsette problemer. Problemer som i hovedsak er løst.

Ingen av tiltakene har påvirket felleskostnadene ut over at de er dekket av det økonomiske handlingsrommet i driftsbudsjettet.

Alle opplysninger er tilgjengelig for generalforsamlingen, som godkjenner regnskapet.

Det foreslås at styrets redegjørelse tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets redegjørelse tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.

Kristin Elisabeth Notø foreslår bruk av rom i kjellerne

Begrunnelse for forslaget:

Leilighetene er små. Behov som ikke dekkes av bodene.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Økonomisk: opplegg el, skifte lås i dør, enkel tilrettelegging og markering av disponering av areal. Enkelt dekke i vater for plassering av fryser. Administrativt: noe

Andre relevante opplysninger :

Forslaget gjelder bare nødvendig lagring. Ikke for eks rom for skiprepping, utlån av verktøy, annet, som hvis ønsket må komme som egne forslag av andre.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er behov for å øke tilgjengeligheten til fellesarealene, og mener forslaget er ivaretatt i sak 12. Når det gjelder elektriske installasjoner i fellesarealene vil det bli gjort en egen vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planer i forbindelse med oppgradering av kjellerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

15. Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.

Runa Midre foreslår at styret vurderer å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene med moderne, lydisolerte og brannsikre dører.

Begrunnelse for forslaget:

Dagens dører er gamle, har begrenset lydisolasjon og gir ikke optimal brannsikring. Støy fra oppgangen - som trinnlyd, stemmer og dører som smeller - slipper lett inn i leilighetene og påvirker både trivsel og bokvalitet. Moderne lydisolerte dører med dokumentert lydreduksjon på 40 dB eller mer vil kunne redusere oppgangsstøy betydelig. I tillegg vil dører med høyere brannmotstand gi bedre beskyttelse mot røyk- og brannspredning, noe som øker tryggheten for alle beboere. Samlet vil dette tiltaket både forbedre livskvalitet, komfort, sikkerhet og standard i borettslaget, og bør vurderes som en del av borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Tiltaket vil kreve en investering, men kan ses som en oppgradering av både sikkerhet og bokvalitet. Kostnader og gjennomføring må utredes av styret.

Styrets innstilling
Vi viser til styrets årsrapport, hvor det fremkommer at utskifting av ytterdørene er en prioritert oppgave og at tilstanden til leilighetenes dører også vil bli vurdert. Styret mener derfor forslaget er ivaretatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

16. Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt

Helge Prøsch foreslår å følge opp ENØK rapport laget for KB av OBOS Prosjekt.

Begrunnelse for forslaget:

Vi har en kald vinter bak oss, og spesielt leiligheter i første og i øverste (4. & 5. etg.) har slitt med dårlig isolering og stort varmetap. Vi burde se nærmere på 2 av forslagene i rapporten, nemlig å kombinere brannisolasjon av tretak på loftet med termisk isolasjon der (det finnes materialer i dag som dekker begge behov), og på forslaget om utvending isolering av kjellere ved å påføre sementbasert isolasjon på mur nederst.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Hvis man oppnår å få ENOVA støtte, noe som for sameier & borettslag var veldig dårlig ordninger for noen år siden, men som nå er i ferd med å forbedres, så kan en slik oppgradering bli lønnsom over år, selv om gevinsten ikke er likt fordelt.

Andre relevante opplysninger :

Viser til ENØK rapport.

Styrets innstilling
Styret vil følge opp forslaget i forbindelse med prioritering av tiltak som krever låneopptak. Det vil bli gjort i forbindelse med at nåværende lån innfris første kvartal 2027, og nytt låneopptak for å følge opp vedlikeholdet av bygningsmassen.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

17. Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.

Ylja Lægreid foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - sette i gang prøveprosjekt om å ikke klippe gress i skråningen foran Telemarksvingen 19 og 21 (Se områder markert med hel skravering i vedlegget). - sette opp et informasjonsskilt om insektsprosjektet. - vurdere innkjøp av frømiks til neste sesong. - Før våren 2027: vurdere å utvide prosjektet til flere av de små plenene mellom inngangspartiene (Se områder markert med halv skravering i vedlegget). - Våren 2028: evaluere prosjektet og vurdere om det burde gjøres permanent, eventuelt med tilpasninger. - kontakte besøksgården for avklaring om bruk av området som beite.

Begrunnelse for forslaget:

Vi som bor i Kampen Byggeselskap er velsignet med trær og grøntområder rett utenfor vinduet, men her, som i resten av byen, er det veldig lite insekter. Insektsdød er et globalt problem, men løsningene er lokale. Dette forslaget går ut på å bruke de minst utnyttede grønne flekkene på aksjelagets grunn til insektsvennlige områder. De minste gressplenene utenfor blokkene våre brukes lite per i dag. Disse plenene blir ikke brukt til soling, grilling, piknik eller barnelek, slik som større gressplener i nærområdet blir. Ved å gi disse et nytt formål som insektsvennlige flekker med større biologisk mangfold enn rent, kortklippet gress, kan vi skape nye goder. Vi ønsker oss at sønnen vår skal kunne kjenne gresstrå mellom tærne, oppleve humler på nært hold og plukke sin første løvetann rett utenfor døra, selv om han vokser opp i byen. Dessuten vil det skape nye hjem for saksedyr, markgresshopper, admiralsommerfugler og hoppedderkopper, som alle på sin måte er viktige i økosystemet. Vi synes også at en litt rufsete flekk med markblomster og strå er mer interessant for øyet enn en snauklipt plen. Forslaget vårt går ut på å la være å klippe gress på noen av grøntområdene rundt blokkene våre, og dermed la vekster som er en naturlig del av det norske økosystemet gro. Det betyr at det kan komme planter som mange anser som ugress, og noen vil kanskje reagere på at det ikke ser like velstelt ut. Ved å sette opp informasjonsskilt om aksjelagets insektsprosjekt tror vi dette inntrykket kan snus til noe positivt. Det kan også plantes frø med ulike blomster som både er insektsvennlig og vakkert. Slike blomstermikser er laget for å klare seg selv uten stell, og vil derfor kreve minimalt med oppfølging. Eventuell trygg planting for dyr bør også diskuteres med KØBB, som kan bruke området til beite. En rekke villbier, humler og andre nøkkelarter er utrydningstruede. Som en ganske stor aktør i byen vi bor i kan vi ta vår del av ansvaret for å snu utviklingen. Ved å la gresset gro, vil det finnes flere steder for disse insektene å leve. Gressplen er flott for parker, men det skaper ikke rike økosystem. La oss heller bidra til biologisk mangfold!

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Avlastning for vaktmester ettersom færre områder trenger å klippes. Små utgifter til skilt og eventuell frømiks.

Styrets innstilling
Styret har innhentet faglige råd om hva det innebærer å etablere innsektsvennlige områder. Etablering av innsektsvennlige områder er en omfattende oppgave, og løsninger som blomstereng er krevende å etablere og vedlikeholde. Grøntområdene til Kampens byggeselskap er begrenset, og skråningen mot Telemarksvingen 19 og 21 benyttes allerede av barnebondegården til gressing. Den beplantningen vi har bidrar til biologisk mangfold, som i skråningen mot Skedsmogata. I den grad det er mulig plantes det vekster som også kan høstes ved nyplanting, noe som også kommer beboerne til gode. Det samme gjør muligheten til å dyrke i våre plantekasser. Styret prioriterer gjennomføringen av oppgraderingen av uteområdene som er i gang, og det er vårt inntrykk at beboerne setter pris på at grøntområdene våre klippes og holdes ved like som en omramming av inngangspartiene. Styret støtter derfor ikke dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises.

✓ **Vedtatt.**

18. Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla

Eirik Toressønn Myrvold foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangene

Begrunnelse for forslaget:

Dette forslaget handler om å fjerne skjermene i oppgangene. Styretavla, altså skjermene i oppgangene, ble innført for at styret skulle nå beboere mer effektivt med informasjon. Vi beboere ble ikke tatt med i prosessen med å beslutte dette, og ble heller ikke informert før det plutselig ble montert en skjerm i hver oppgang. Jeg synes at skjermene bidrar til et mindre hyggelig bomiljø. Lyset fra skjermene er sterkt og kaldt. Sønnen min på ett år blir også trollbundet av enhver skjerm, og det er frustrerende at vi ikke kan velge å unngå dette rett utenfor vår egen inngangsdør. Styretavla er også en del av et større samfunnsmønster der hele hverdagen vår blir digitalisert, og mer og mer foregår på en skjerm. TVene i oppgangene må sees i en større kontekst der det totale volumet av skjerm blir veldig stort. For min del skulle jeg gjerne unngått å få dette skjermjaget helt inn til terskelen for min egen leilighet. I tillegg til dette trekker Styretavla strøm 24 timer i døgnet, som verken er særlig økonomisk eller bærekraftig. Min opplevelse er også at Styretavla ikke er spesielt nyttig for oss. Mengden informasjon har i løpet av året vært svært liten, og alle viktige beskjeder som har stått på skjermen har jeg også fått i Vibbo og på tekstmelding. I tillegg kan man oftest ikke lese hele beskjeden på skjermen, man må uansett inn i Vibbo for å få med seg budskapet. Min vurdering er derfor at Vibbo alene fint dekker behovet for å nå beboere med informasjon. Samtidig kan man ikke som beboer legge inn f.eks. nabovarsel eller andre beskjeder til naboer, som er en nyttig funksjon ved korktavlene som ble fjernet i prosessen. Styretavla kostGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangeneGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangener også penger, så å si opp avtalen og fjerne skjermene vil bety besparelser for fellesskapet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Dette forslaget vil kun innebære besparelser. De løpende utgiftene til Styretavla vil fortsette inntil bindingstiden er utløpt, men etter det vil altså disse bortfalle. Det vil oppstå umiddelbare kostnader knyttet til demontering av skjermene, men dette måtte uansett blitt gjort når levetiden på de hadde utløpt. Det betyr derfor ikke noen merkostnader, bare at vi får kostnaden nå og ikke senere. Utgifter til strømforbruket på skjermene vil også bortfalle.

Andre relevante opplysninger :

-

Styrets innstilling

Styret erkjenner at det kunne vært informert bedre om informasjonsskjermene, og oppsettingen kom brått på styret også. Tavlene ble dessuten montert på feil sted, noe som ble rettet. Det samme gjelder reklamen på skjermene. Vi viser imidlertid til Nyhetssak på Vibbo med lenke til informasjon om Styretavla 25 april i fjor før skjermene ble montert, hvor det fremkommer: "For å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne i Kampens Byggselskap as installerer vi nå digitale oppslagstavler i alle oppganger, som vi håper alle kan se og vil ha nytte av. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold." Denne informasjonen ble lest av 209 av våre beboere, og vi har i tillegg svart på de henvendelser vi har fått om dette.

Beskrivelsen er fremdeles relevant, og dekkende for styrets behov for å nå ut med informasjon til flere beboere enn vi når på Vibbo. Over tid har vi registrert hvor mange som ser det vi legger ut, og til tross for at det også varsles på SMS når vi for få av våre beboere med informasjonen på Vibbo. Det er også

gjentakende henvendelser fra våre beboere om forhold det allerede er informert om, inkludert informasjon på våre temasider som heller ikke er spesielt godt besøkt.

Svakheten med Vibbo er at en må bla tilbake i informasjonen, eller søke for å finne aktuell informasjon. De henvendelser syret mottar tyder ikke på at søk er mye brukt.

Styretavlene har den fordel at informasjonen blir liggende så lenge den er aktuell, og ved å ta i bruk qr-koder vil en komme direkte til informasjonen som er lagt ut på Vibbo. Det er også rom for ytterligere informasjon på tavlene, men styret har ønsket en trinnvis utvidelse av informasjonen.

På korktavlene hang det i hovedsak gammel utdatert informasjon, og med tre unntak var tavlene ikke brukt av beboere for å informere. Informasjonen fra beboerne var også utdatert. Det hang også reklame på tavlene som visittkort til håndverkere og direkte salgsreklame. Mange av korktavlene var modne for utskifting, men det var ikke tilsiktet at de som ikke hang i veien for styretavlene skulle fjernes. Vårt inntrykk er imidlertid at beboere i større grad benytter oppslag på Vibbo når de ønsker å informere om praktiske forhold, eller etterspørre nabohjelp og at dette dekker det behovet vi har kunnet registrere.

Styret vil imidlertid i forbindelse med at skader på veggene i inngangspartiet skal repareres gjøre en vurdering av behovet for egnede tavler, som beboere kan benytte.

Så har vi også registrert at det er ulike oppfatninger om styretavlene, som forslagsstillerens krav om fjerning av skjermene til henvendelser om å bruke skjermene mer aktivt. Også valgkomiteen nevner ønske fra beboerne om bedre kommunikasjon med styret. Noe styretavlene bidrar til.

Det er ikke den økonomiske siden som bør være avgjørende, men det er ikke riktig at dette ikke har en kostnadsside. Vi er bundet til en treårig leasingavtale, og deretter blir skjermene våre. Det er imidlertid det legitime behovet for styret på en hensiktsmessig måte å nå ut med informasjon som vil være mest skadelidende.

Styret støtter derfor ikke dette forslaget, og foreslår at saken avvises.

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

19. Valg av valgkomite

Styret legger frem forslag om valgkomite på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Amanda Myhre Winje og Brynjel Johannes Toft velges som valgkomité for 1 år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. 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. Nåværende medlemmer av styret forteller om et godt samarbeid og en handlekraftig styreleder. Styret trekker spesielt fram god framdrift i vedlikeholdsarbeidet.

Styret har lagt vekt på at det er ønskelig å finne kandidater som vil fortsette å bidra til det gode samarbeidet og arbeidet som er i dag. Styret har de siste årene opparbeidet gode rutiner og en god fremdrift for vedlikehold og drift av byggeselskapet.

Tilbakemeldingene vi har fått fra beboere er at byggeselskapet oppfattes som veldrevet. Det har blitt nevnt utfordringer med kommunikasjonen mellom styret og beboere, og at den tidvis oppleves som kort eller manglende. Beboere ønsker mer informasjon om styrets daglige arbeid.

Valgkomiteen har vektlagt alle tilbakemeldingene i arbeidet med å lete etter nye kandidater.

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 20. april 2026:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for et år: **Ingelina Viken Nyebak** (Ny)
- Velges for to år: **Runa Carlsen** (Ny)
- Velges for to år: **Tonje Hjelmerud Sørdal** (Ny)
- Ikke på valg: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (Ny)

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Kaja Olsen Langebeck** (Ny)
- 2. vara: **Nils August Rud Grønning** (Ny)

Om kandidatene

Valg av styreleder:

Randi Røvik, 67 år, bor i Telemarksvingen 21 og har vært styreleder for Kampens byggeselskap i siden 2023. Randi har jobbet som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. 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 styremedlem 1 år (for Ane Birkeland)

Ingelina Viken Nyebak, 37 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.

Valg av styremedlem 2 år

Runa Carlsen, 61 år. Bor i Normannsgata 75 og har bodd på Kampen i 13 år. Hun har mastergrad i Visuell kunst fra Kunsthøgskolen i Oslo, og driver egen kunstnerisk praksis.

Hun har vært rådets leder ved Kunstnernes hus, i tillegg til flere andre verv i kunstfeltet. Hun er også frilanser ved Den Norske Opera & Ballett, og har vært involvert i mange ulike samarbeid i kunst og kulturfeltet.

Valg av styremedlem 2 år

Dokument-ID 09222115557576205551 Signert MRIR, PGL, PESH

Tonje Hjelmerud Sørdal, 32 år. Har bodd i Skedsmogata 18 siden 2022. Har erfaring som vara i byggeselskapet i 2024-2025, og som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber som operativ leder i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter.

Valg av 1. varamedlem 1 år

Kaja Olsen Langebeck, 34 år. Bor i Telemarksvingen 4, med samboer og datter. Har bachelor i psykologi og tar for tiden en mastergrad i psykologi. Ønsker å bidra til kommunikasjon og formidling i styret. Bodd i byggelaget i 3 år, og på Kampen siden 2018.

Valg av 2. varamedlem 1 år

Nils August Rud Grønning, 32 år. Bor i Telemarksvingen 20, siden 2020. Barnehagelærer på Villa Utsikten, tidligere på Kampen. Kjenner en del folk som bor her. Ønsker å bidra til å ta vare på nærmiljøet i Kampen, og naboskapet i byggeselskapet. Tidligere styreleder i Asker AUF, og styremedlem i Akershus AUF.

Ikke på valg (valgt for to år til 2027):

Ingrid Cecilie Meidell Berge, 32 år, har bodd på Kampen i fire år, i Nittedalgata 14. Har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber 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 og er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling tas til følge

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Runa Carlsen
Ingelina Viken Nyebak
Tonje Hjelmerud Sørdal

Følgende stilte til valg:
Runa Carlsen
Ingelina Viken Nyebak
Tonje Hjelmerud Sørdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Olsen Langebeck
Nils August Rud Grønning

Følgende stilte til valg:
Kaja Olsen Langebeck
Nils August Rud Grønning

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S KAMPENS BYGGESELSKAP

I. VASKERI, BALKONGER OG AVFALLSHÅNDTERING.

1. I vaskeriene vil det være oppslått reglement som klart viser hvordan vaskeriene skal anvendes. Det er styrets sak til enhver tid å bestemme vasketider og økter etc. Respekter andres vasketider.

2. Tørking av tøy kan foregå på tørkeloftet eller tørkeplass i gården.
   Tøy som henger på loftet må være drypptørt og må fjernes så snart det er tørt.
   Tøy må ikke henge ute søn- og helligdager.
   Tørking og lufting av tøy i vinduer er ikke tillat.

3. Banking av tepper etc. må kun foregå på tørkeplassene og kun dersom det ikke henger tøy på tørkestativet.

4. Teppebanking på balkongen må ikke forekomme. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk over gelenderet på balkongen. Tørking av tøy må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

5. På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.
   Det må ikke monteres radio og TV-antenner på balkongen, men feste for balkongflagg er tillatt.

6. Kun **vanlig husholdningsavfall og papir/papp** kan kastes i oppsatte avfallsbeholdere. Alt småelektrisk avfall og farlig avfall som malingsrester, olje, løsemidler, syreholdige væsker, lysstoffrør etc, må leveres på en miljøstasjon.

   Hensetting av avfall utenfor oppsatte beholdere er ikke tillatt. Det er den enkelte beboers ansvar å frakte bort alt annet avfall enn det som kan kastes i beholderne.

II. RO OG ORDEN.

1. Beboere må påse at ro og orden overholdes.
   Støyende musikk og bråk av alle slag som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt. Høyttalere av alle slag skal dempes og bruk av vaskemaskin gjelder i tidsrommet 07.00 – 22.00
   Lek eller støy må ikke finne sted i trapper, portrom, kjeller eller loft.

2. Hold orden i fellesområdene både ute og inne. Private eiendeler – untatt sykler og barnevogner – skal ikke plasseres i fellesområdene, men fraktes bort. Vaktmester har fullmakt til å kaste hensatte ting fra fellesområder uten varsel.

3. Barnevogner og sykler må ikke plasseres i oppganger eller kjellerhalser.

4. Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene.
   Etter søknad og trekning kan det tildelse fast parkeringsplass langs Gjøvikbanen for 2 år av gangen, ellers er det gateparkering som gjelder.

Motorsykler kan parkeres i gårdsrommene, men ikke slik at de er til hinder for generell fremkommelighet.

5. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten styrets evt. samtykke.

6. Av hensyn till smittefare og tiltrekking av skadedyr må det ikke på noen del av selskapets eiendom legges mat eller matrester, heller ikke i den hensikt å mate småfugl. Alt fuglefor skal evt. henges i busker/trær eller legges på oppsatt fuglebrett.

7. Loftsdører, kjellerdører og bakdører må alltid holdes låst.

    - Loftsluke må holdes lukket om vinteren.
    - Slukk alltid lyset når du forlater kjeller og loft.

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

9. Utvis forsiktighet og omtanke med hensyn til gårdens og leilighetens benyttelse.

    - Opptre hensynsfullt mot hverandre.
    - Respekteres pålegg fra Styret og vaktmester.

Viktig informasjon ved salg/ utflytting av leilighet
Gjelder både for aksjeeier og leietakere.

Aksjeeiere

Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.
Bodene skal være tømt ved utflytting!
Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

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

AS Kampens Byggeselskap

NYTTIGE OPPLYSNINGER

Styret, adresse, Normannsgt. 52, 0655 Oslo . E-post; a-bygge@online.no
Styrekontoret holder åpnet mandag kl.18.00 -19.00 . Telef; 22191784
Forretningsfører; OBOS Eiendomsforvaltning AS
POB 6668 St. Olavs pl.
0129 Oslo
Vaktmester; Åpent kontor mandag - fredag; Normannsgt. 61 , kl. 0700-0730 og 11.30 - 12.00 .
Arbeidstid; 0700-15.00 . Telefon; 22198733 , mobil 41558182
Hos vaktmester kan du kjøpe vaskepolletter (kr. 5 pr. stk) og vaskerilås med inngravert nummer, samt få rekvisisjon til oppgangsnøkler. Disse er «sperret» og kan ikke kopieres uten rekvisisjon. Kontakt vaktmester for bestilling av navneskilt til dør og postkasse. Vaktmester har egen postkasse v Normannsgt. 61. Mangler det en lyspære – legg lapp i postkassen.

Viktig informasjon ved inn og utflytting av leilighet
Gjelder både for aksjeeier og leietakere.
Aksjeeiere
Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.
Bodene skal være tømt ved utflytting!
Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

NB! Aksjeeier og leietakere vil bli fakturert for evt bortkjøring i etterkant av utflytting.
Nye beboere
Ved innflytting skal det ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.
Ved evt oppussing av leilighet gjelder tilsvarende regler.
Vi vil presisere at materialer i forbindelse med dette heller ikke kan bli stående på balkonger eller utearealer.
Ved oppussing skal naboene varsles med et skriv på oppslagstavlen; her skal det fremkomme grad av oppussing og varighet.
Fellesvaskerier; Din oppgangsnøkkel går også til kjellerinngangene der det finnes vaskerier; Telemarksvingen 6,16,19. Sonsgt. 11,19. Normannsgt, 54,58. Nittedalsgt. 16. Trysilgt. 1.
Kun låser som er kjøpt hos vaktmester er godkjent til vaskeritavlene. Husk å fjerne lås etter vasking. Ikke godkjente låser blir fjernet. Polletter kjøpes hos vaktmester i kontortiden eller på styrekontoret mandag 18.00 -19.00.
Parkeringsplasser; Parkeringsplasser trekkes ved loddtrekning annet hvert år. Mellom trekningene fordeles plassene fortløpende fra ventelisten.
Det koster kr. 400.- pr. mnd å leie parkeringsplass , for EL- biler kr. 600.- pr. mnd.
Kontakt styret pr. e-post eller brev dersom du ønsker å stå på ventelisten.
Trappevask; Trappene blir vasket en gang pr. uke. Ta inn dørmatten om morgen det dagen det vaskes i din oppgang. For øvrig henviser vi til husordensreglene for å få et godt bomiljø.
Innbruddssikring; Det er viktig at alle beboer tar et ansvar for at dører til oppganger, kjeller og loft holdes lukket og låst. Ser du at dører står åpne, lukk dem. Ikke slipp folk inn i oppgangene uten å ha hørt hvem som ringer på. Våre tavler er for intern bruk. Det er ingen grunn til å åpne for reklame på tavlene.
Vedtekter; Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtektene som gjelder for selskapet. Da ser du hva ditt vedlikeholdsansvar omfatter og hva du kan forvente deg av selskapet.
Hjemmeside; http://herborvikampen.no

VEDTEKTER

for **AS Kampens Byggeselskap** org nr 921104219
Sist endret 21. april 2026.

1. Innledende bestemmelser

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

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

1-2 Forretningsførsel og forretningskontor,

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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

(2) Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted.

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

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.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
- Tildekking av hovedstoppekran.
- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

(9) Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt, reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan boligselskapet la arbeidet utføres for hans kostnad. Boligselskapet har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at aksjonæren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Ved bruk av Kampens Byggeselskaps gårdsforsikring skal egenandelen ved skade på bolig/gjenstander dekkes av aksjeeieren selv dersom skaden

gjelder forhold som omfattes av aksjonærens vedlikeholdsplikt etter brl.lovens § 5-12, jfr. vedtektens § 4, 1. ledd- Der Byggeselskapet har vedlikeholdsplikt svarer selskapet også for egenandelen.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, samt utvendig vedlikehold av disse. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, er også selskapets ansvar. I boliger hvor aksjonær eller tidligere aksjonærer har foretatt flytting/riving av vegger, eller endret andre ting som selskapet normalt har ansvar for, kan aksjonæren selv holdes ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold dersom det ikke foreligger godkjennelse fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser eller dersom reparasjonene ikke er håndverksmessig forsvarlig utført.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5 - 3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6 - 1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.

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

6 - 2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 styrets leder og medlemmer er to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummmerisk rekkefølge.

Gjenvalg til styret er tillatt.

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

7 - 2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

7 - 3 Styrets vedtak
Styret er bare vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7 - 4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlem representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8 - 1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8 - 2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av 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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Telemarksvingen 20
Postnr	0655
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 181
Gnr.	231
Bnr.	480
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1100427
Dato	20.02.2020



Innmeldt av	Ane Gedde-Dahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Telemarksvingen 20
Postnr/Sted: 0655 Oslo
Leilighetsnummer: 181
Bolignr: H0302
Dato: 20.02.2020 22:31:06
Energimerkenummer: A2020-1100427
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ane Gedde-Dahl

Gnr: 231
Bnr: 480
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

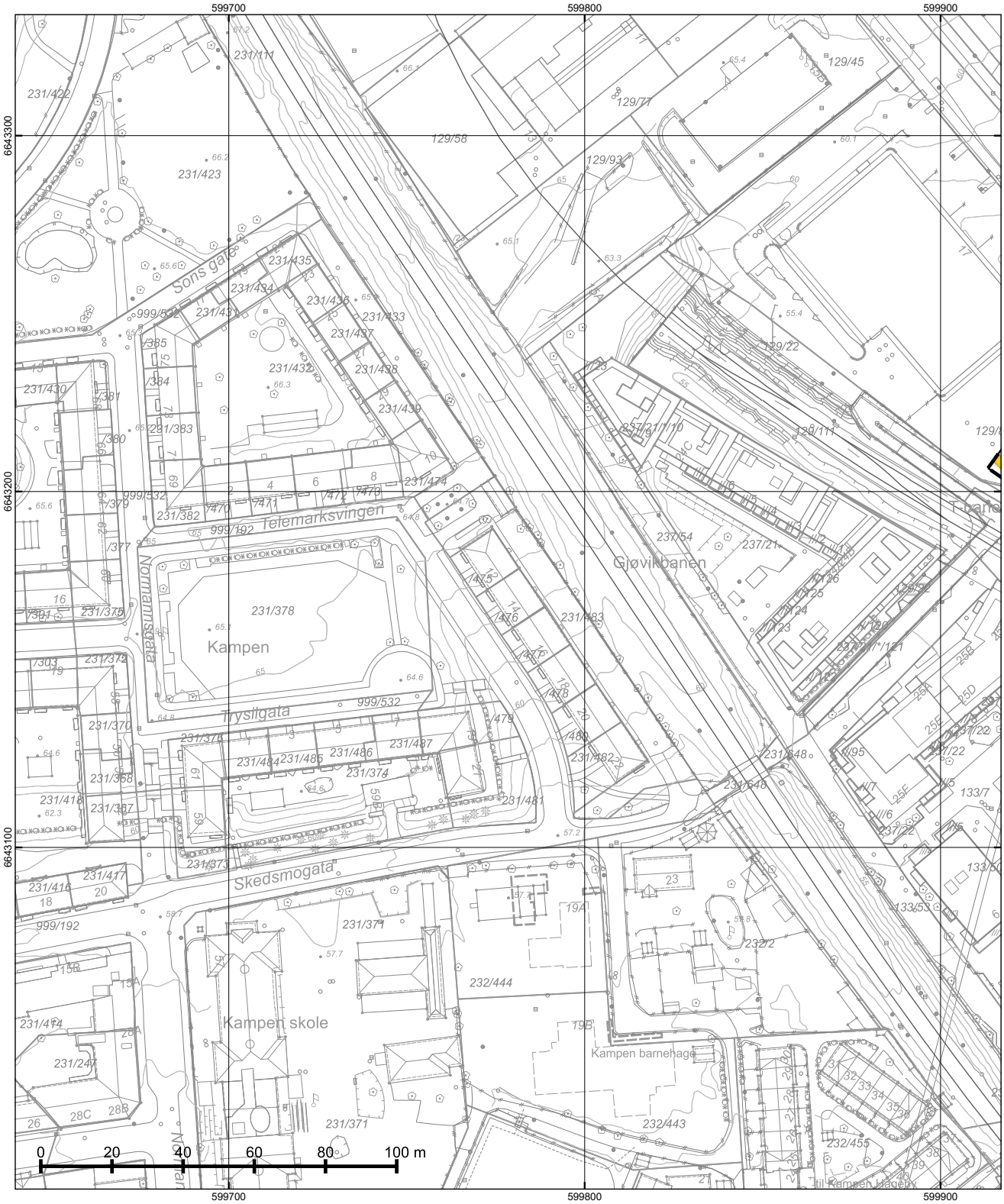
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

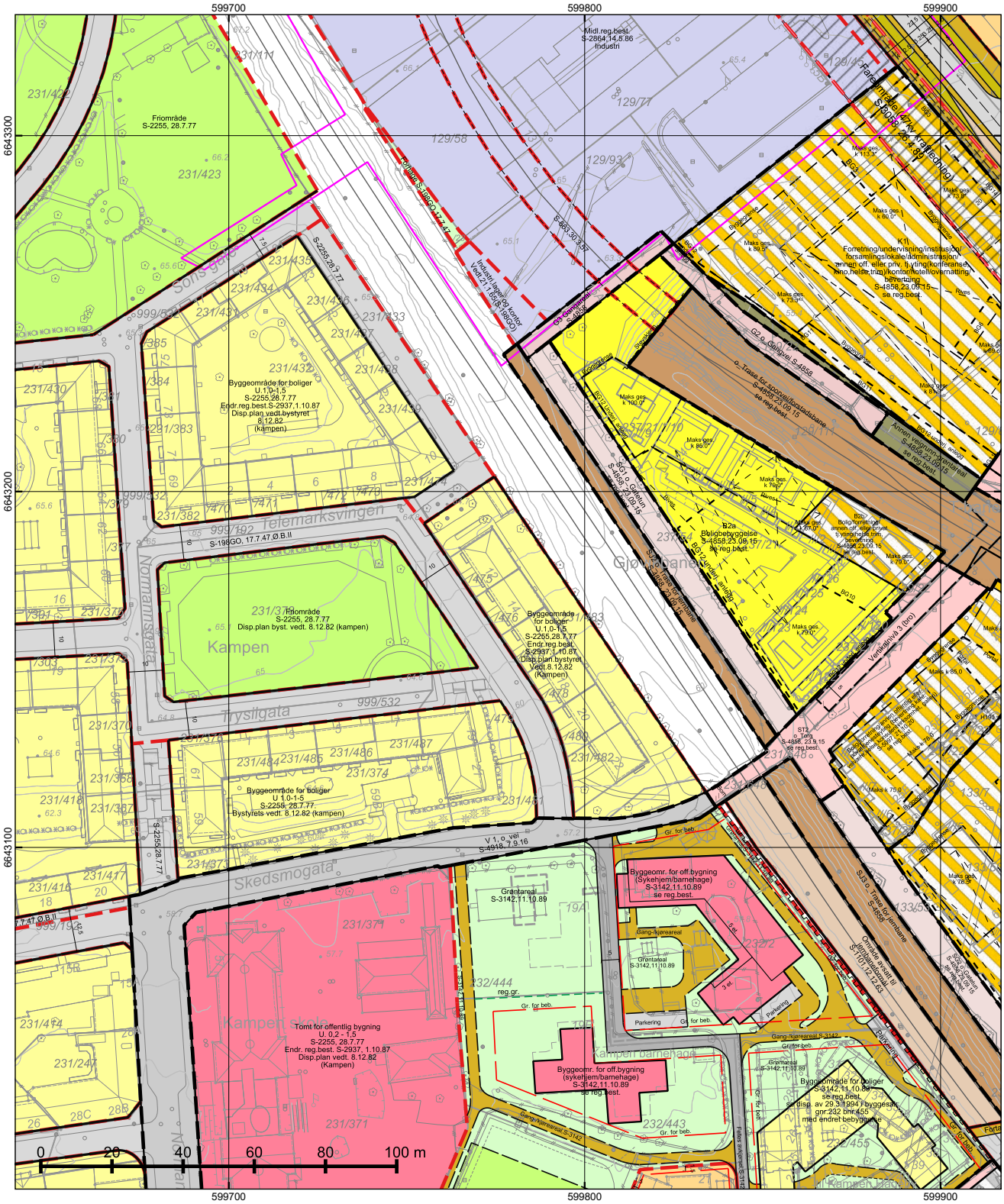
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158189/ 86533257
Deres ref.:
Adresse: Telemarksvingen 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/476

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

Se tegnforklaring på eget ark


599700
599800
599900
6643300
6643200
6643100
Telemarksvingen
Normannsgata
Trysilgata
Skedsmogata
Sohlbergplassen
Gjøvikbanen
Kampen
Kampen skole
Kampen barnehage
Friområde
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret
8.12.82
(kampen)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Bystyrets vedt. 8.12.82 (kampen)
Tomt for offentlig bygning
U. 0.2 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. 8.12.82
(Kampen)
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
se disp. av 29.3.1994 bygges.
gnr.232 bnr.455
med endret bebyggelse
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Disp.plan byst. vedt. 8.12.82 (kampen)
Byggeområde
for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.
S-2937,1.10.87
Disp.plan bystyret
vedt.8.12.82
(Kampen)
Byggeomr. for off.bygning
(Sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
se disp. av 29.3.1994 bygges.
gnr.232 bnr.455
med endret bebyggelse
K1)
Forretning/undervisning/institusjon/
forsamlingslokale/administrasjon/
annen off. eller priv. tyting/kontor/annet
kino,helse,trim)/kontor/hotell/overnatting/
bevertning
S-4858,23.09.15
se reg.best.
B2a
Boligbebyggelse
S-4858,23.09.15
se reg.best.
B2c
Bolig/kontor/off
annen off. eller privat
tjenyting/helse,trim,
bevertning
S-4858,23.09.15
se reg.best.
ST2
o. Teltg
S-4858, 23.9.15
se reg.best.
Gang-/kjøreareal
Parkering
Gr. for beb.
Grøntareal
Fortau
Gang-/kjøreareal S-3142
Gr.for beb.
Gang-/kjøreareal S-3142
Gr.for beb.
Gang-/kjøreareal S-3142
Gr.for beb.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

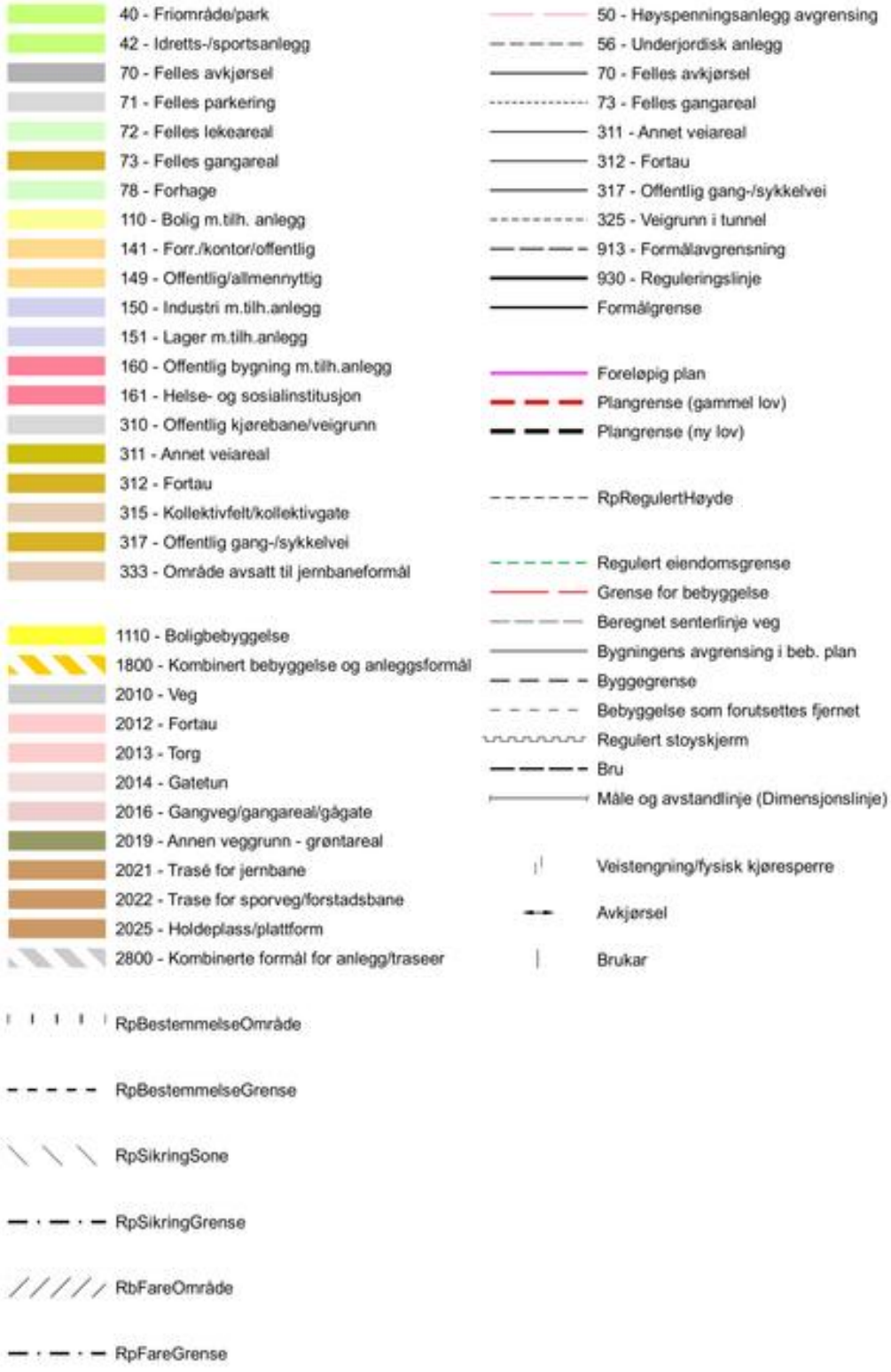
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

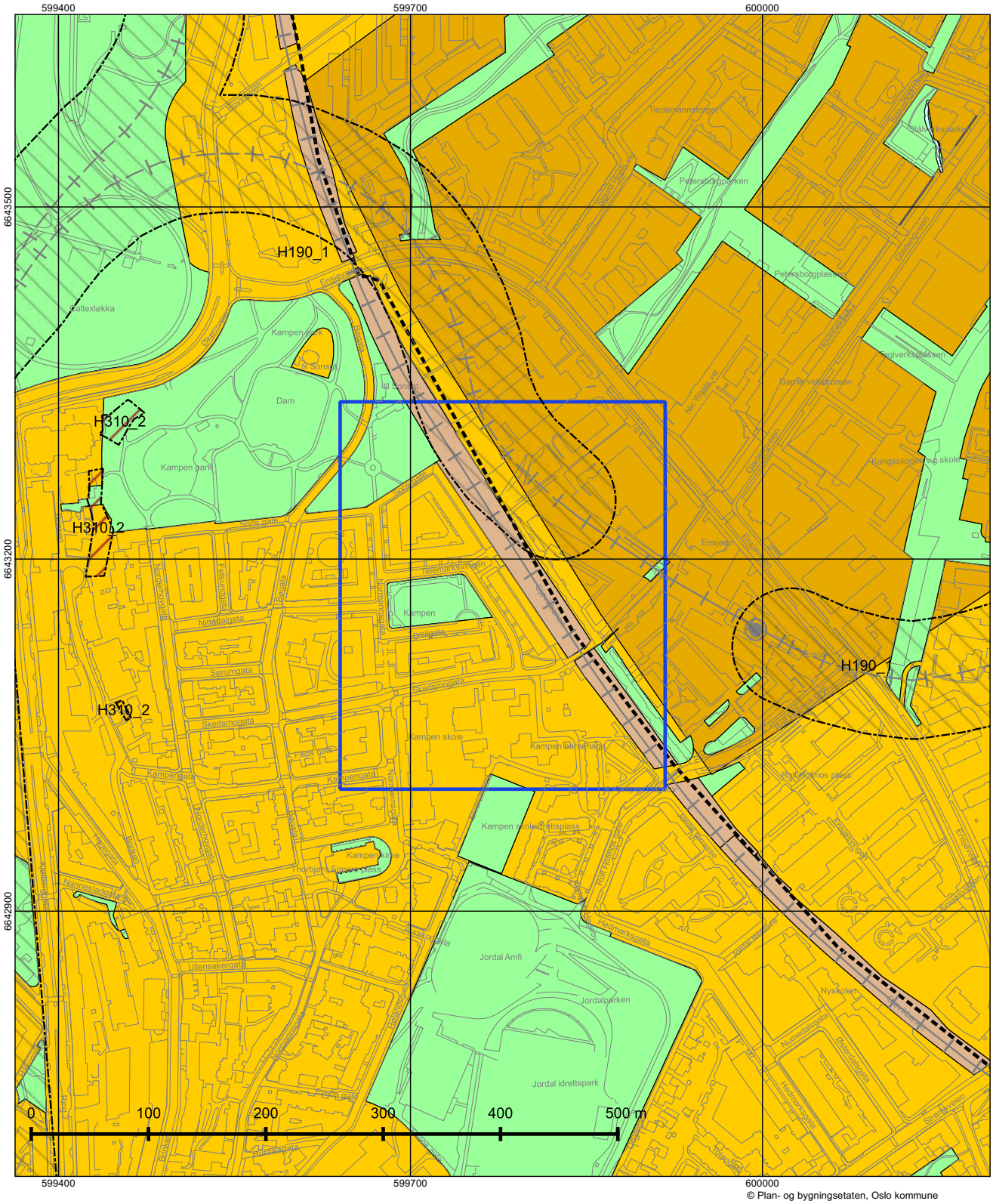
PlottID/Best.nr: 158189/ 86533257
Deres ref.:
Adresse: Telemarksvingen 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/476

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158189/86533257
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

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

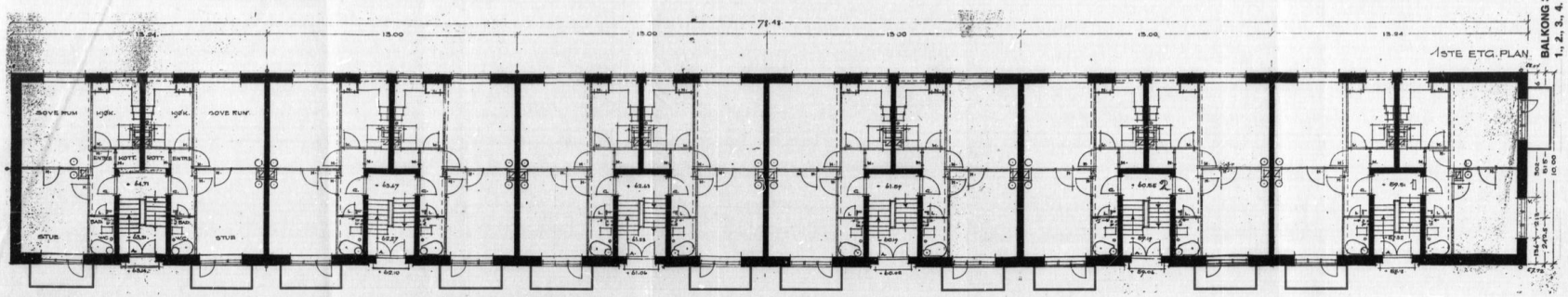
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

GJØVIKBANEN



Telemarksvingen 12 | Telemarksvingen 14 | Telemarksvingen 16 | Telemarksvingen 18 | Telemarksvingen 20 | Telemarksvingen 22

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

NB! LIK PLANLØSNING I ALLE ETASJER

1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn: AS Kampen Byggeselskap
Kvartal E

Balkonger

PLAN 1. ETASJE

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligt. 8 0577 OSLO
Tlf. 22 68 39 02 Fax. 22 68 01 22
NFA

sign. | kontr. | mål 1 : 100 | dato 16.11.98

oppdragsnr. 98048 | tegn.nr. A 114 | rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Ingeniør Kjell I. Gunhol A.S
Postboks 47

1309 SANDVIKA

Dato: 20 DES. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199819099-21 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggested: TELEMARKSVINGEN 20 m.fl. Eiendom: 231/489/0/0

Tiltakshaver: AS Kampens byggeselskap Adresse: Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Sørbygata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST

jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200302391-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TELEMARKSVINGEN 12 - 22	Eiendom:	231/475
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap AS	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Hjellnes Cowi AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TELEMARKSVINGEN 12 - 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

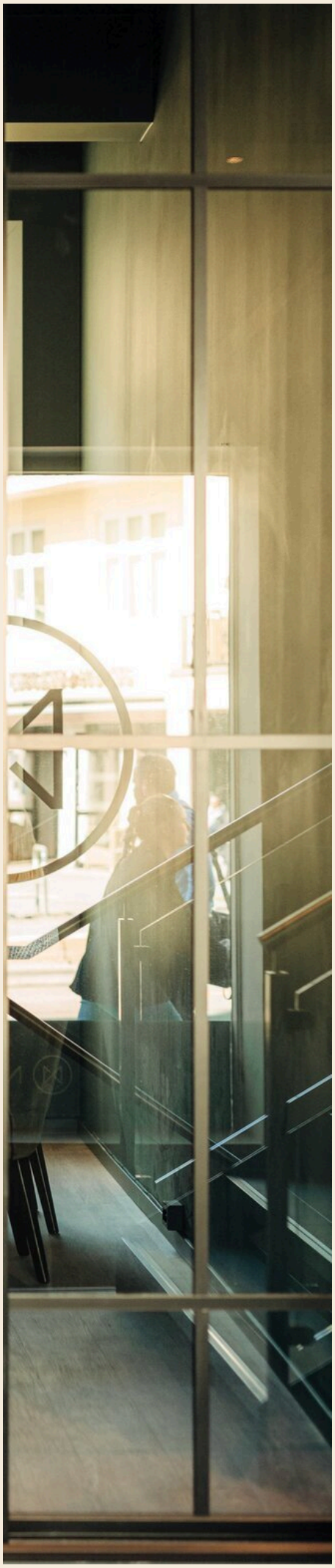
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 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.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Telemarksvingen 20 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 480 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084