NORDVIK

Normannsgata 58

2 soverom | 48 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Normannsgata 58

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
53	Vedlegg
61	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og lys 3-roms hjørneleilighet i meget høy første etasje! God planløsning | Lav felleskost | Attraktivt område

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 219 592,-**
Fellesgjeld	**4 942,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 213,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

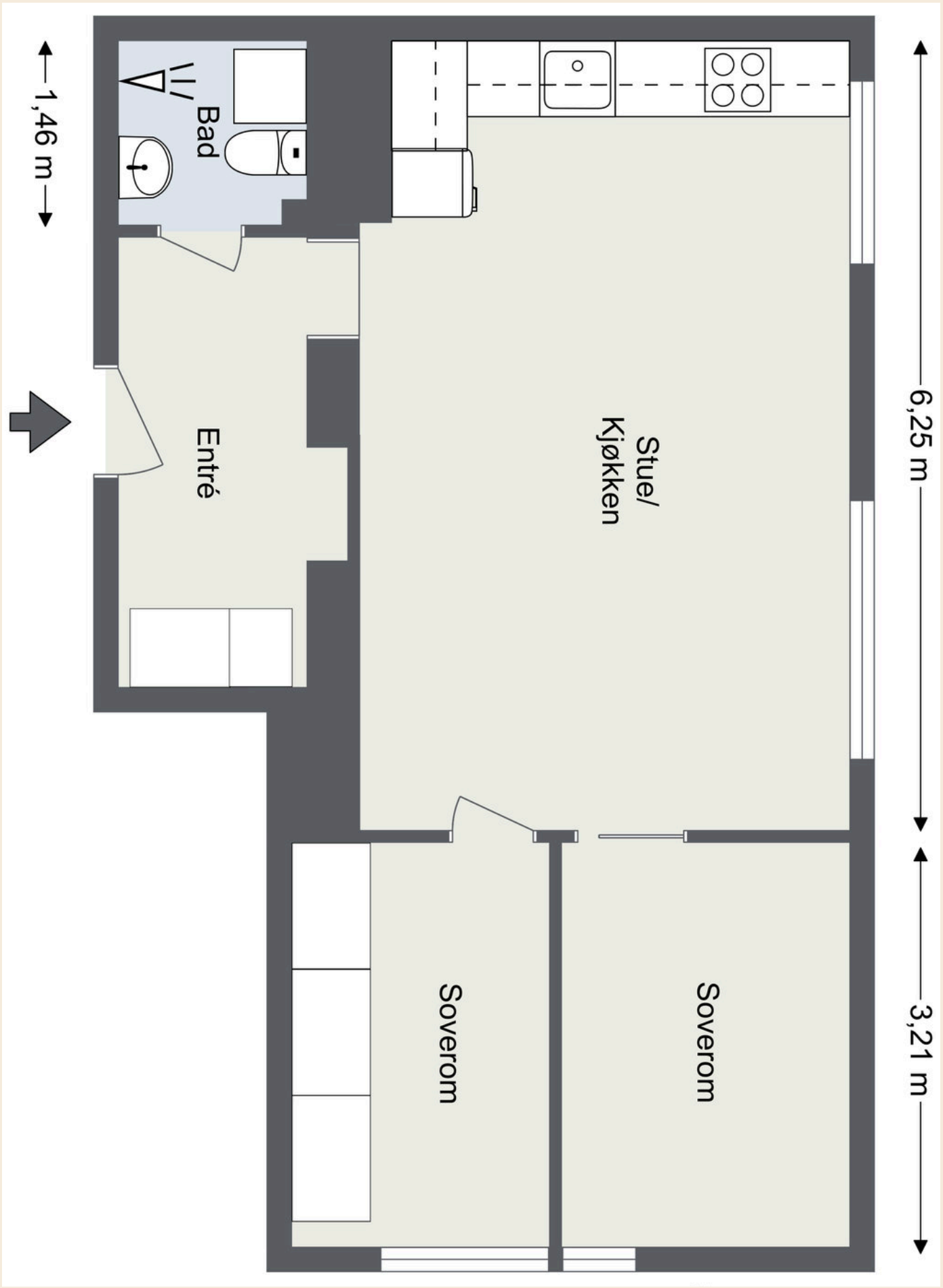
Velkommen til Normannsgata 58!
Dette er en innbydende 3-roms med attraktiv beliggenhet på idylliske Kampen! Leiligheten ligger på hjørnet med vinduer på to sider som slipper inn rikelig med naturlig sollys. Meget god planløsning bestående av entré, bad med vaskemaskin, to gode soverom, samt en åpen stue og kjøkkenløsning. En bolig du kan flytte rett inn i!

Her bor du i et etablert boligområde kjent for sin karakteristiske stil. Fra boligen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, Kampen park og servicetilbud.

Kvaliteter:
3-roms hjørneleilighet
Høy 1. etasje
Luftig og god planløsning
Pen parkett og slette overflater
Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
Internett inkl.
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
Loft- og kjellerbod
Attraktiv og rolig beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm































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
20-0468/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Joakim Jensen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
4 942,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 204 942,- (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))
---
5 219 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 229 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom1, soverom 2, stue og kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod med gulvareal på 4,8 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig
Total BRA: 0 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: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,8 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig pga. takhøyde.

Innhold
Leiligehten inneholder entré, baderom, soverom 1,

soverom 2, kjøkken og stue.
I tillegg disponerer enhenten 2 boder, en på loftet og en i kjelleren.

Standard
Fra felles trappeoppgang kommer du inn i leilighetens entré med parkett på gulv og slette vegger malt i en lys og harmonisk farge. Disse elementene strekker seg gjennnom hele leiligheten. I garderobeskapet har du plass til yttertøy og sko. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Kjøkkenet og stuen i åpen løsning ligger like innenfor entréen, og oppleves som et sosialt oppholdsrom. Vindusflatene gir godt lysinnslipp, og skaper sammen med takhøyden på 2,6 meter en god romfølelse. Selger har i dag innredet med sofakroken innerst hvor du har plass til tilhørende TV-møblement, og spisestuen som et naturlig samlingspunkt midt i rommet og tilknyttet kjøkkenet. Vinduene har 3-lags energiglass fra 2012.

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato med profilerte hvite fronter, en pen benkeplate og fliser som gjør det enkelt å holde rent. Overskapene strekker seg helt opp til taket, og i kombinasjon med underskap og skuffer gir det god lagringsplass. De integrerte hvitevarene bestående av platetopp, komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, og følger med boligen.

Fra stuen er det to dører som fører inn til soverommene. Begge rommene har en praktisk utforming som gir fleksible møbleringsmuligheter. Det ene er i dag innredet med dobbeltseng og nattbord på hver side. Mens det andre har enkeltseng og et stort garderobeskap. Her kan du enkelt innrede etter eget ønske og behov.

Badet ligger med inngang fra entréen og har flislagte overflater, samt varme i gulv. Badet ble i 2006 oppusset i regi av aksjelaget. Innredningen består av servant, speil, toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Det er styret som organiserer leie av disse. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av parkering/bod etter gjeldene priser

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Uvisst.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger har sendt en e-post til styret for å etterspørre firmanavnet og informasjon om arbeidet som er utført, men har per dags dato ikke mottatt noen tilbakemelding.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Småsprekker i flisene. Som beskrevet i tilstandsrapporten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra i år 2026.

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?
Tilstandsrapport fra i år 2026.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken.
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,6 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon ved kjøkken

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

Informasjon om strømforbruk
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 3 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 212,78,-
Herav:
Bredbånd kr 199,-
Felleskostnader kr 3 013,78,-

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene

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.

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.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer sammen. Omsetting av aksjer skal godkjennes av styret. 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.

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 4 942,-pr. 13.10.2026

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 66151976104
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,47%
Restsaldo: 2 686 978,00
Innfrielsesdato: 23.01.2027
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

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

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 944,- 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
Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen.

Dugnad må påregnes.

Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer.

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

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

Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder.

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

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 242 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
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 visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Idylliske Kampen er et område med trehusbebyggelse, klassiske bygårder og flotte grøntområder. Leiligheten er beliggende like i nærheten av Kampen Park med frodige grøntområder. Kampen Park, Botanisk Hage, Munch museet, Tøyenbadet og Tøyen Park grenser til hverandre og gir fine muligheter for gåturer sommer som vinter og for grilling og kos.

Kampen er et meget populært og hyggelig boligområde med kaféer, butikker og div. servicetilbud i nærområdet. Dagligvareforretninger som Kiwi, Coop, Rema 1000 og Bunnpris ligger like i nærheten, samt flere cafèer og restauranter. Det er kort avstand til blant annet Jordal idrettsanlegg, SATS, Kampen park, Kampen kirke og Kampen skole. Det er også mange barnehager i nærområdet.

Tøyen er en kort spasertur unna, og er en bydel i stor utvikling. Tøyenløftet har ført til at området er svært attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg et steinkast unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank.

Det er også kort vei til Ensjø Torg. Ensjø utvikles og forvandles til en moderne bydel med 7 000 nye boliger og ca. 10 000 arbeidsplasser. I tillegg til alle slags butikker, treningssentre, kaféer og restauranter, er det planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Med gangavstand til butikkene i sentrum, og kafeene på Grünerløkka er Kampen et flott utgangspunkt for å benytte seg av byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon som buss (rute 20, 37, 60 og 67), t-banelinjene 1-4 fra Ensjø og alle t-banelinjene fra Tøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for "Normannsgata 52-58 - våningshus" datert 01.08.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "Normannsgata 52-58 og Nittedalgata 17-19 - Utskifting sluk, VAV mm" datert 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som ikke stemmer med dagens bruk:
- Kjøkkenet og stuen er slått sammen (fjernet en vegg)
- Det er etablert to soverom hvor det tidligere har vært ett ved å sette opp en lettvegg som deler rommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger, og følger regulseringsplan S-2255 datert 08.12.1982. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Nittedalsgata 14-19, Normannsgata 52-75, Sons gate 11-29, Bøgata 27-31, Skedsmogata 16-20, Trysilgata 1-7 og Telemarksvingen 2-22 - montering av markiser på balkonger - Kampen byggeselskap
Saksnummer: 202513111

Telemarksvingen 21 - gjenoppretting av branncelle og brannteknisk tiltak - H0502
Saksnummer: 202603312

Bøgata 24 - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202522692

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

301/231/372:
19.12.2012 - Dokumentnr: 1082525 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om urådighet til Oslo kommune i forbindelse med overdragelse av eiendom tinglyst 12.04.1934. er slettet.

19.06.1934 - Dokumentnr: 900952 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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
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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 900,-

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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Normannsgata 58

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	1 min / 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	10 min / 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	14 min / 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	10 min / 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	14 min / 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	15 min / 1.2 km
Hersleb videregående skole		18 min

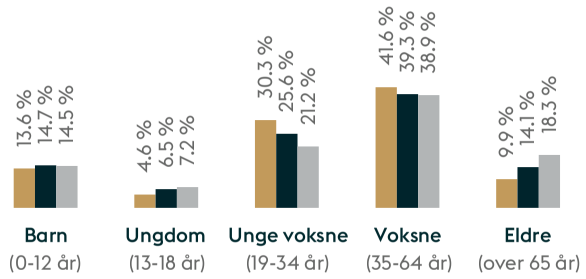
Offentlig transport

Kampen park	Linje 60	2 min / 0.2 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	5 min / 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	11 min / 0.9 km
Lakkegata skole	Linje 17	18 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 2.7 km

Barnehager

Kampen barnehage (0-4 år)	80 barn	3 min / 0.2 km
Kampen kunstbarnehage (1-5 år)	26 barn	3 min / 0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	49 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	2 min
Kampen skole	3 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	7 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

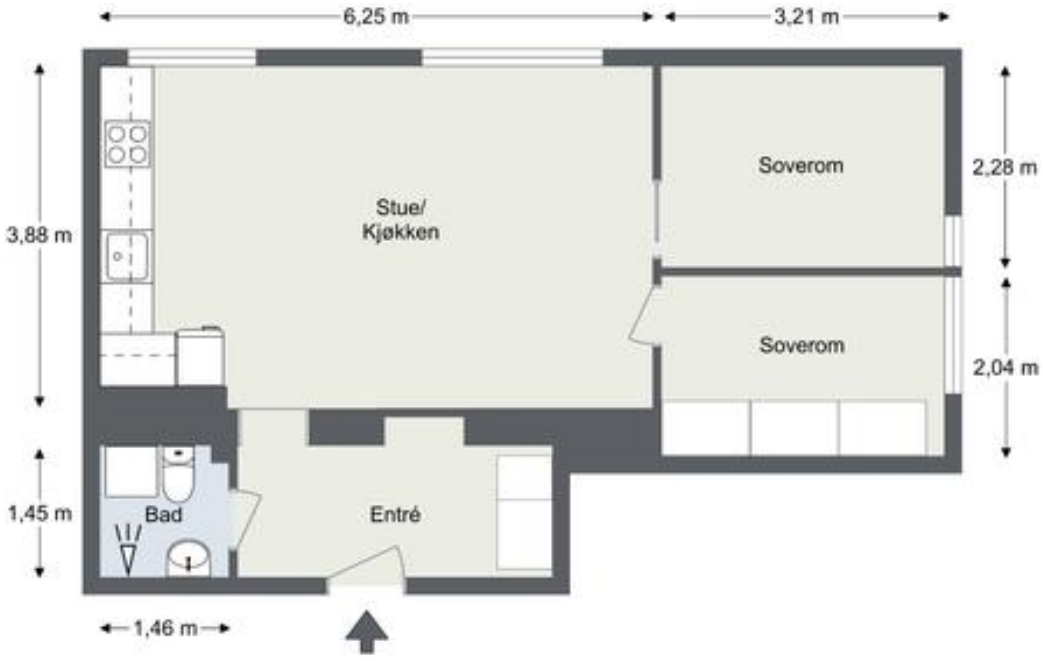


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Normannsgata 58, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 372
Aksjenummer 4936-4953

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26411 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ1000

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Konstantin Karlsson

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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 gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av aksje nr: 4936-4953 i aksjelaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i blokk

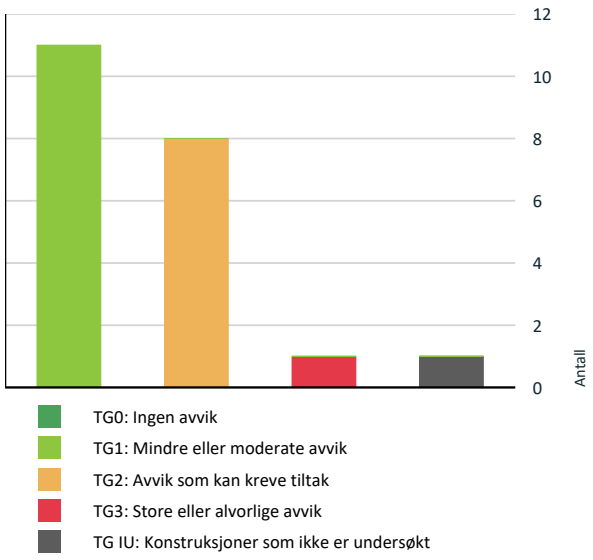
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

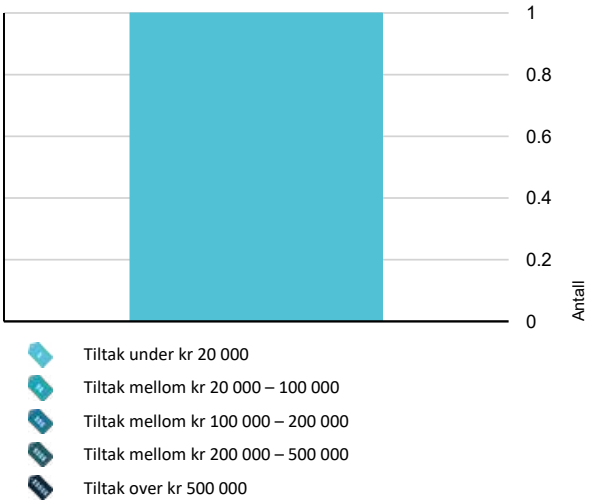
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon ved kjøkken	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken. Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2012. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Behandlet prefabrikkert ytterdør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av parkett i alle rom.
Liten åpning parkett mellom soverom og stue.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,6 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:

• Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Lokalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1. Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
T-profil himling på bad.
Downlights med dimmer på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser. Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Konsekvens ved eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesielle rensemidler for å fjerne flekker.

• Det er viktig at hull er tettet med silikon eller lignende slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det blir liggende vann ved sluket.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres, og overflater skiftes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv. Jordingskabel i sluk har løsnet fra slukristen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.



1 ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning/ murvegger.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør og kobberrør i underskap på kjøkken.
Hovedstoppekran i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i aksjelaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Synlige MA-rør på kjøkken og i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon ved kjøkken

Beskrivelse

Luke til ventilasjonssjakten ved kjøkken er plassert bak integrert kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- NS 3600.2025. TG 3:

Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken.
Avtrekkspunkt lar seg ikke åpne eller avtrekk fungerer ikke.

- For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud, ikke selve jobben i seg selv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder fra 2016 på 117L

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringene i skap stemmer ikke med oversikten.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

En feil eller utdatert kursoversikt i sikringsskapet betyr at oversikten ikke stemmer overens med de faktiske kursene i boligen. Dette skjer ofte etter oppussing eller endringer. Det kan føre til feil belastning, usikkerhet ved strømbrudd eller fare ved feilsøking. Du må som hovedregel få en elektriker til å rette opp i det.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• 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.

En feil eller utdatert kursoversikt i sikringsskapet betyr at oversikten ikke stemmer overens med de faktiske kursene i boligen. Dette skjer ofte etter oppussing eller endringer. Det kan føre til feil belastning, usikkerhet ved strømbrudd eller fare ved feilsøking. Du må som hovedregel få en elektriker til å rette opp i det.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	48			48	
Kjeller		3		3	
SUM	**48**	**3**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3 m².
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,8 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rommet benyttes i dag som soverom, men det er ikke dokumentert at rommet er godkjent til dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Joakim Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	372		0	238.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Normannsgata 58

Hjemmelshaver
Kampens Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Kampens Byggeselskap AS	921104219	H0102	Aker Eiendomsmegling AS	Jensen, Joakim

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
4936-4953

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kampen ligger høyt og fritt og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom. Her får man virkelig følelsen av å være på taket av Oslo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager. Kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark.

Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager er like i nærheten så området er særdeles barnevennlig.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Aksjeleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for aksjelagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	
3	23.10.2026	
4	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joakim Jensen	9578-5999-4-3470279	2026-10-23 19:30:15

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
23. okt. 2026

Oppdragsnummer
20-0468/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normannsgata 58, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Joakim Jensen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2016

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Uvisst

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?
Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Uvisst om det finnes

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Småsprekker i flisene. Som beskrevet i tilstandsrapporten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra i år 2026.

---

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? Tilstandsrapport fra i år 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?

Nei

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: 20-0468/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Joakim Jensen	**2026-10-23**

Identifikasjon

bankID Joakim Jensen

Signicat

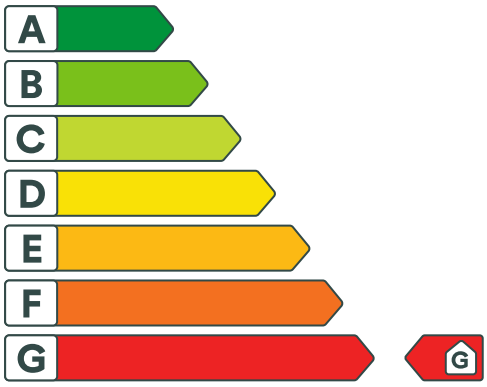
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Normannsgata 58, 0655 OSLO	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368654**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80595808**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **372**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
322,95

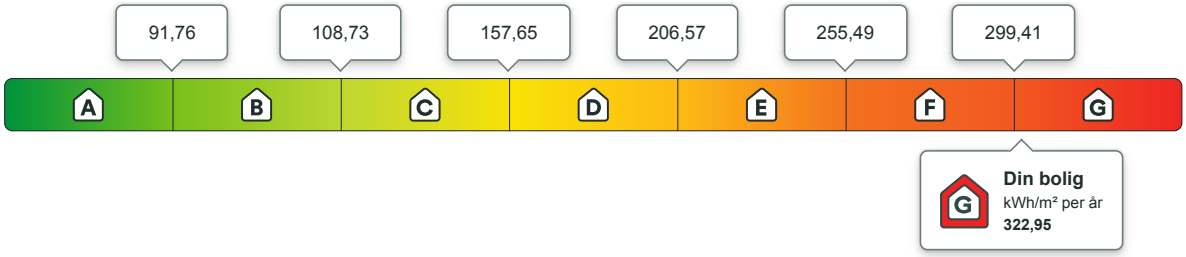
Normannsgata 58, 0655 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 470,40	**322,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Normannsgata 58, 0655 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer til 0,8 U-verdi

Tiltak 2: Installere balansert ventilasjon

Installere balansert ventilasjon i bygget

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1933
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.35
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	21.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	35,22 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	51,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9,38 m²
Oppvarmet BRA	51,00 m²
Oppvarmet luftvolum	133,00 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,94 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,39 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,60 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		196,08 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,69
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,94
4	Vinduer og dører	0,22
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,97**
6	Infiltrasjon	0,01
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,98**
7	Ventilasjon	0,53
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,51**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	256,90	0,00	256,90	1,00	256,90
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	12,01	37,07	1,00	37,10
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**310,90**	**12,01**	**322,92**	**-**	**322,95**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	16 470	322,95
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**16 470**	**322,95**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**16 470**	**323**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 476	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	13 102	256,90
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 892	37,10
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**16 470**	**322,95**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**16 470**	**322,95**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	322,95	1,00	322,95
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**322,95**		**322,95**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	322,95 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0468/26 . Vår ref.: 1266-1-028 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Jensen, Joakim
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	028
Aksjeboenhetsnumer:	00085
Adresse:	Normannsgata 58, 0655 OSLO
Aksjenummer:	4936-4953
Gnr.	231
Bnr.	372

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.

Oslo kommune fjerner eiendomsskatten på boliger og fritidsboliger fra og med 2027 i det nye Oslo-budsjettet.
Eiendomsskatt har tidligere blitt krevd inn i boligselskapet.
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 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:	2 686 978,00
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: 3 212,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	199,00	
Felleskostnader	3 013,78	

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:	696,-
Fradragsberettigede kostnader:	953,-
Annen formue:	27 944,-
Gjeld:	12 109,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	4 941,79
Kapitalkostnader:	2 522,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 941,79,-, 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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** KAMPENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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

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

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.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Døgnvakta AS
Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202000073 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vebjørn Isaksen	19.06.2025

Adresse:	NORMANNSGATA 58	Eiendom:	231/372//
Tiltakshaver:	Døgnvakta AS	Søker:	Døgnvakta AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Normannsgata 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av avløp fra kjeller til kjøkken, mottatt 02.02.2022.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
Døgnvakta AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO

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): 200302387-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Qv 13-
1933

Anmeldelse
& Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 9 Vestbyggaten Vest C. / Normannsgaten

Indlevert 1 aug. 1933 Attestert

Duplikat sendt brandvesenet

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

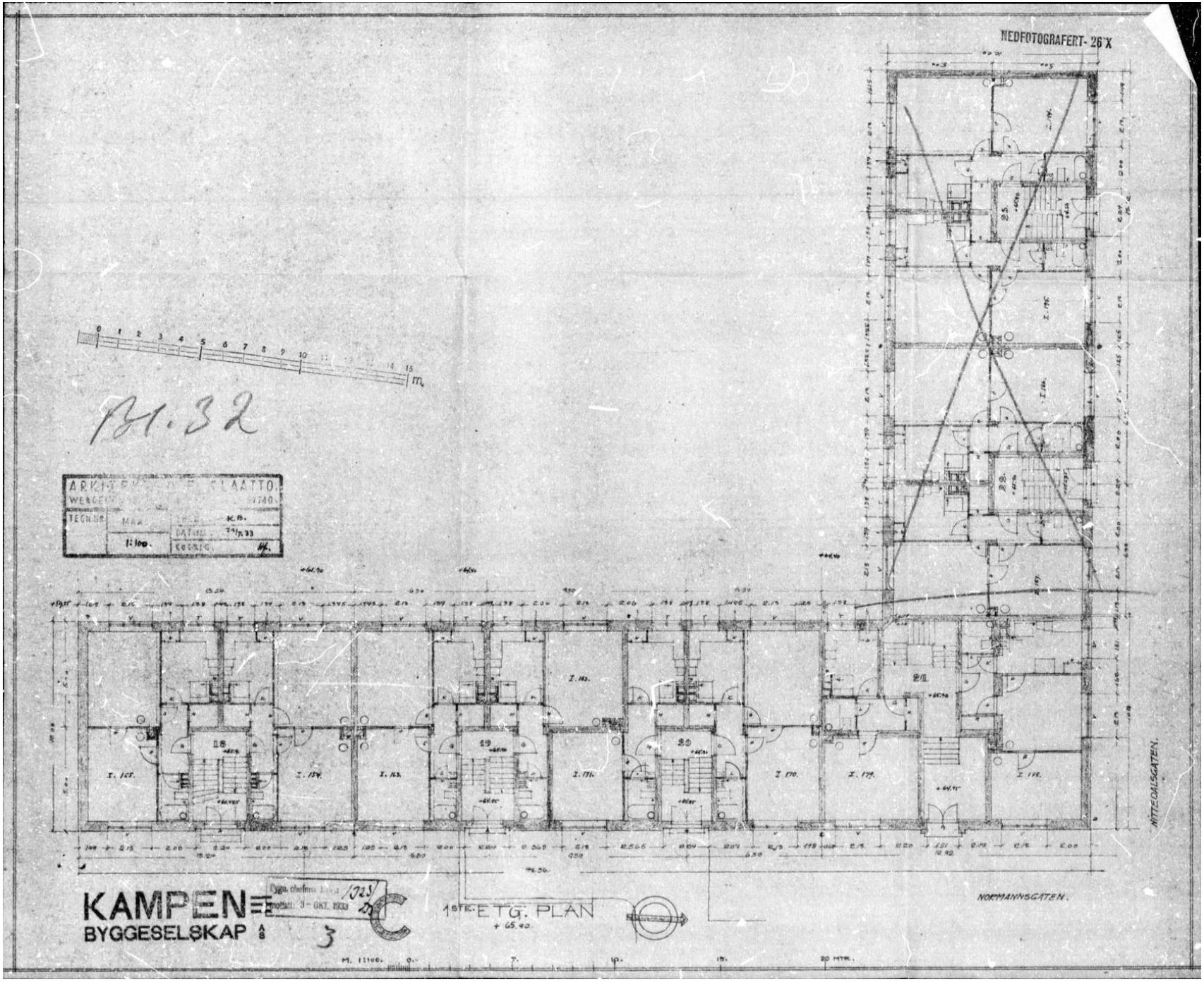
Kristiania den 1 aug. 1933

Opm.chefen jr. nr. 796
Mottk 4 AUG. 1933

Sendes til reguleringssjefen.
Kvartal C er en del av 9 Vestbyggt og er ikke rektifisert i skalaen matrikulert.

Osio opmålingsvesen 4/8 -1933

Reg. chefen jr. nr. Vestbygt 9
mottk 4 - AUG. 1933


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Bl. 32
ARKITEKT MAALATTO
1740
TEGNING
MÅL 1:100.
DATUM 29/X 33
KONTR.
KB.
KAMPEN
BYGGESELSKAP
1STE ETG. PLAN
+ 65.90
NORMANNSGATEN.
NITTEDALSGATEN.
M. 1:100.
20 METR.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

Oslo

S-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

Vedtaksdato: 17.07.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701510

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 49452, V180648, V070246, 71153, V240894, V110347, V101175, V030693, V170854, 9380, 71759, V210165, V020255, V241085, 3256, 34080, V241091N3, V050900, 30752

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-1937	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-1937	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-1937	26/2-1942	4/6-1942	N B I
174	11/1-1938	20/6-1940	17/10-1940	V B I
177	27/9-1938	16/10-1942	22/12-1942	Grunerl.
		23/5-1947	26/9-1947	
178	10/1-1939	5/2-1942	4/6-1942	Ø B III
179	2/5-1939	30/10-1946	17/7-1947	Ø B II
181	10/10-1939	5/2-1942	4/6-1942	N B II
182A	28/11-1939	5/12-1946	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-1940	24/9-1942	6/11-1942	Ø B IV
184	2/4-1940	14/12-1951	22/7-1952	Ø B I
188	6/5-1941	22/2-1942	6/11-1942	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene. Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

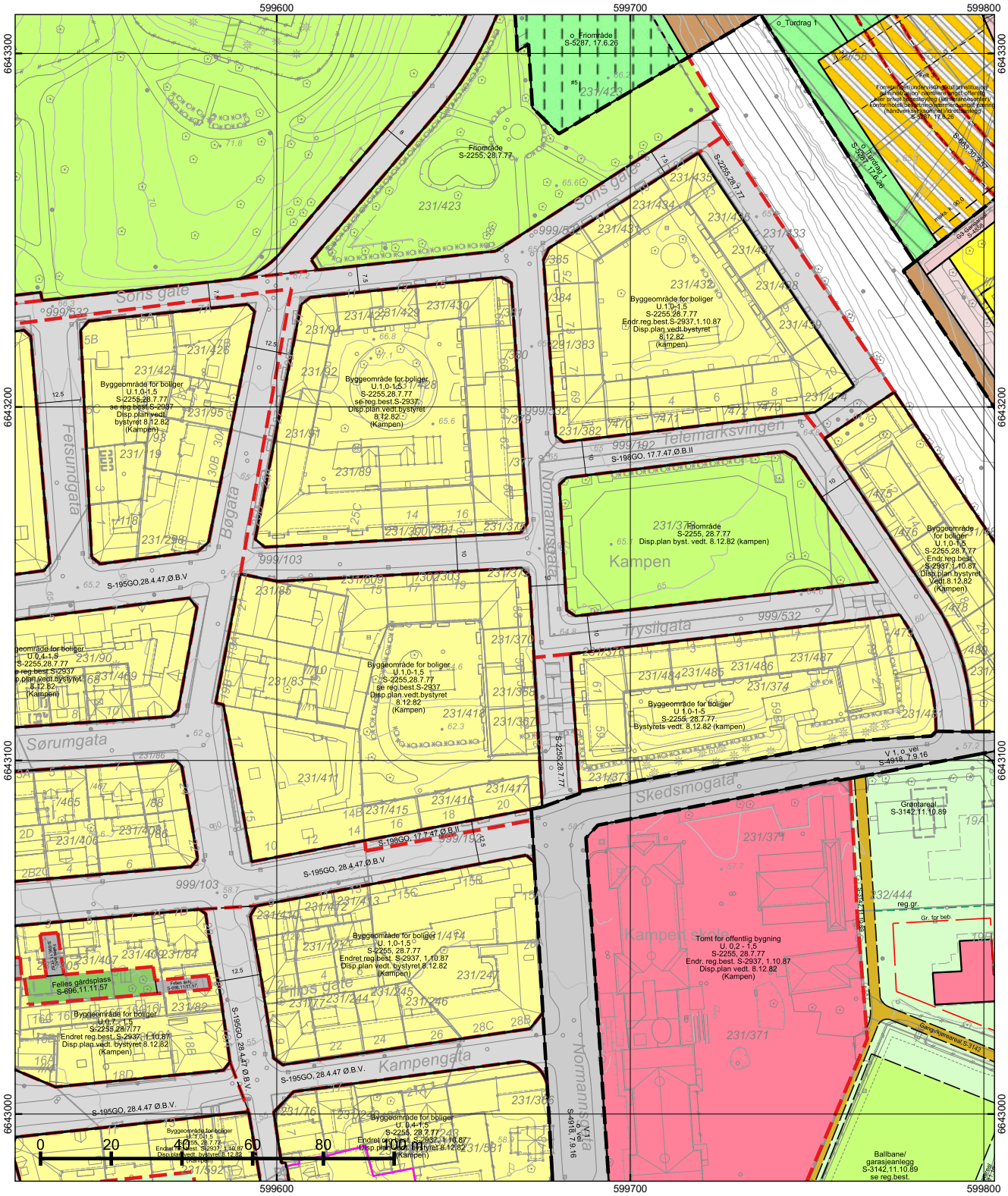
17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 233036/ 86541434

Adresse: NORMANNSGATA 58

Gnr/Bnr: 231/372

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
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 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 233036/ 86541434
Adresse: NORMANNSGATA 58
Gnr/Bnr: 231/372

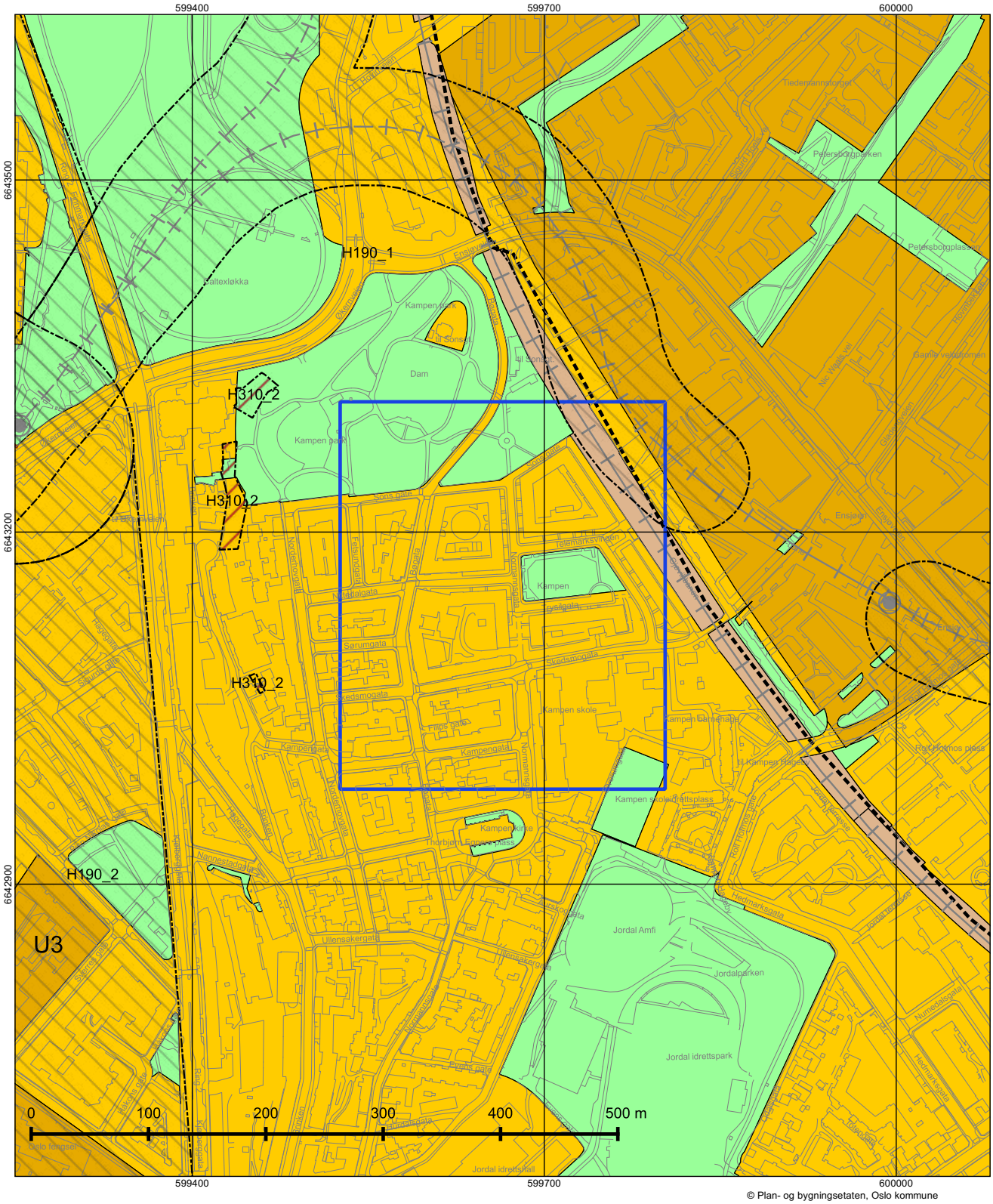
Deres ref.:
Kommentar:

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: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 233036/86541434
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541434
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 372.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 231, bnr. 372.

GNR. 231 BNR. 372

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1934.

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

242 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

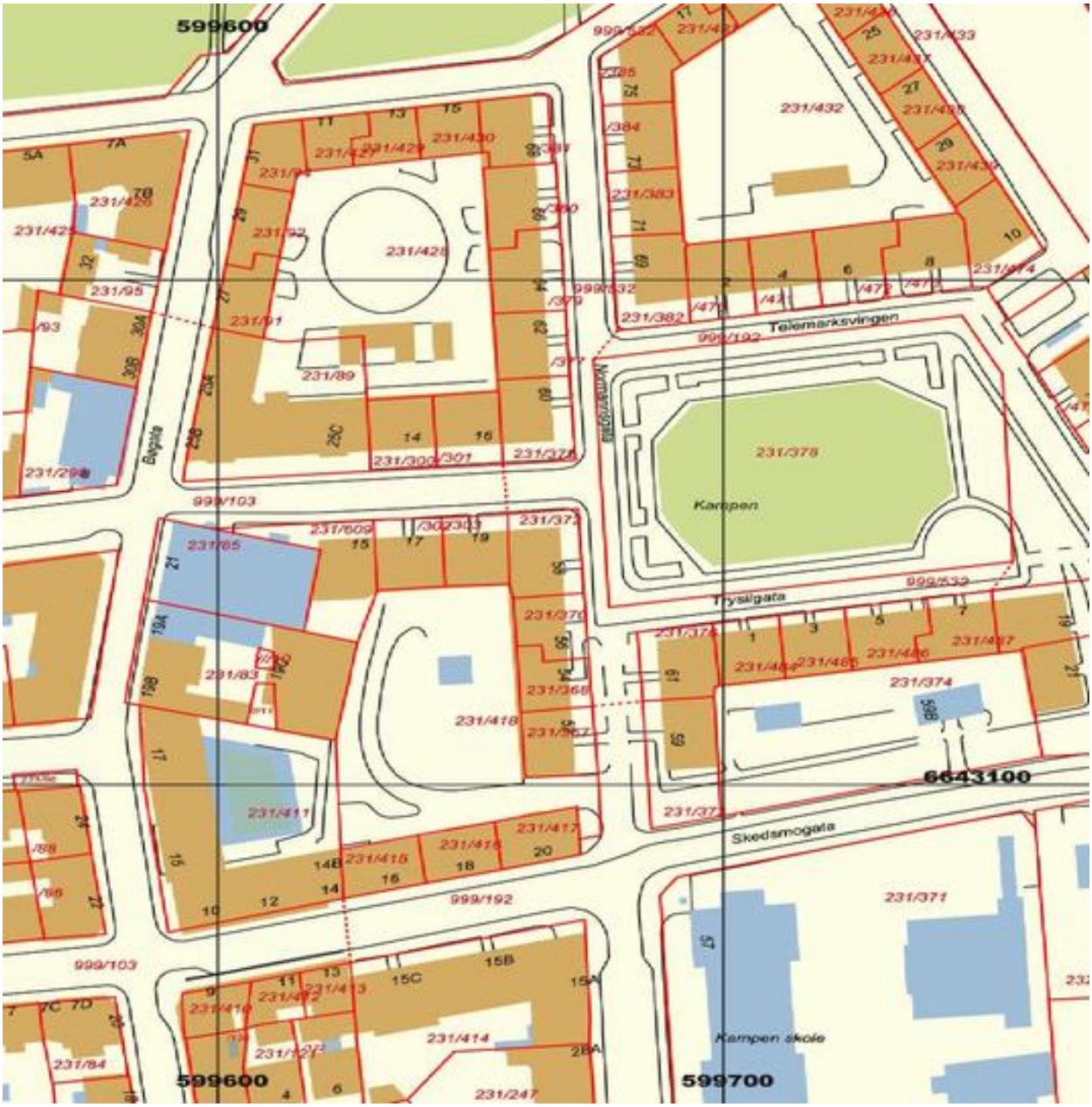
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OBOS

AVLYST
DOKUMENTNR 1082525
19 DES. 2012
STATENS KARTVERK

* Slettet i samtlige av AS Kampens Byggeselskaps eiendommer, også bnr: 374, 418, 428, 432, 433, 471 og 483. Dette etter avtale med Claes-Borger Landfald, Oslo Kommune og Kim Wilkens, OBOS eiendomsforvaltning.

OBOS
Eiendomsforvaltning AS
Besøksadresse
Hammersborg torg 1
Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76
Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Statens Kartverk
Kartverksveien 21
3511 Hønefoss

1266 23.11.2012 Kjersti D. Hagen

STATENS KARTVERK

Sletting av urådighet dagbokført 12.04.1934 med dagboksnummer 900624.

Det bes om sletting av urådighet dagbokført 12.04.1934 med dagboksnummer 900624.

Slettingen gjelder alle eiendommene gnr. 231, bnr. 52, 91, 92, 94, 300, 301, 302, 303, 367, 368, 370, 372, 373, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 415, 416, 417, 427, 429, 430, 431, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 484, 485, 486, 487, evt. flere.

Vedlagt følger samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, med vedlegg; samtykke om sletting av urådighet samt bekreftet kopi av rett til å underskrive på erklæringer.

Dette brev er signert av Sissel Wathne, styreleder i AS Kampens Byggeselskap.

Vedlagt følger også bekreftet kopi av firmaattest samt bekreftet kopi av legitimasjon.

Doknr: 1082525 Tinglyst: 19.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Med vennlig hilsen
AS Kampens Byggeselskap
Org. nr. 921104219

Sissel Wathne
Styreleder
AS Kampens Byggeselskap

Anne Lundgren

Vedlegg:
Originalt brev fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Samtykke til sletting med kopi av erklæring dagboksnummer 900624
Liste over fullmakt til å underskrive på erklæringer fra Oslo kommune
Bekreftet firmaattest for AS Kampens Byggeselskap
Bekreftet legitimasjon for styreleder Sissel Wathne og Anne Lundgren

Kopi sendes: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

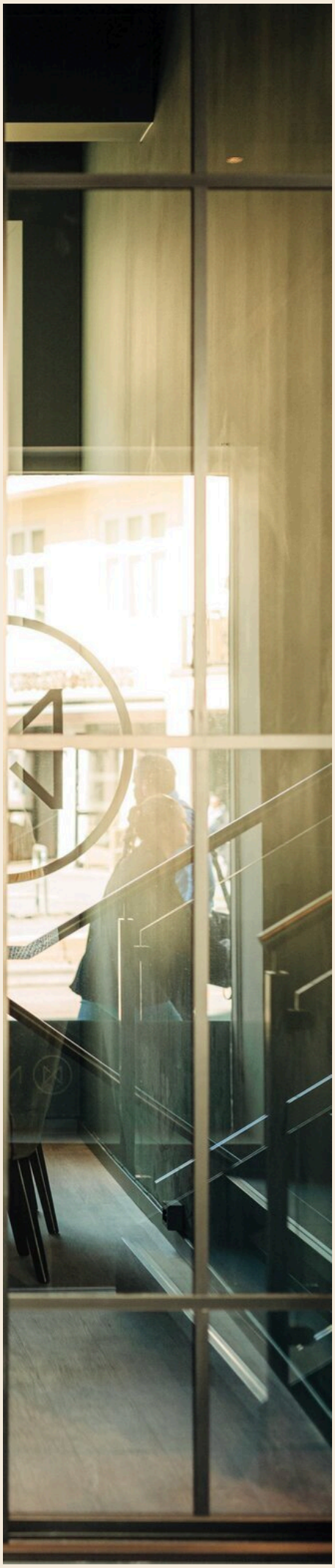
Rett kopi bekreftes
Kjersti Dolmen Hagen

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 20-0468/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Normannsgata 58 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 372 (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:

Konstantin Karlsson

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
k.karlsson@nordvikbolig.no
404 33 455