

Normannsgata 69



Velkommen til

Normannsgata 69



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

KAMPEN V/ NORMANNSPARKEN

SJELDEN 2-ROMS HJØRNELEILIGHET med særpreg, solrik balkong og mulighet for peis. Hyggelig utsikt mot Normannsparken!

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	29 488,-
Omkostninger	27 643,-
Totalpris	5 257 131,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 831,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

NORMANNSGATA 69

En utrolig fin og sjarmerende 2-roms hjørneleilighet med utsikt mot Normannsparken og lite innsyn. Leiligheten har gode kvaliteter som generøs takhøyde, synlig teglsteinsvegg og mulighet for peis. Gjennomtenkt planløsning med romslig stue med utgang til en solrik balkong, kjøkken, romslig soverom, praktisk yttergang og tidløst bad.

- Solrik balkong med utsikt mot Normannsparken
- Synlig teglstein
- Pipeløp i stuen
- Lite innsyn
- God takhøyde
- Godt med bodplass i to eksterne boder
- Veldrevet aksjelag m/ store grøntområder, sykkelparkering, fellesvaskeri, trimrom m.m.

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i et rolig og landlig boligområde på Kampen, med kort vei til restauranter, servicetilbud og kollektivtransport. Det tar 5 min. å gå til T-bane

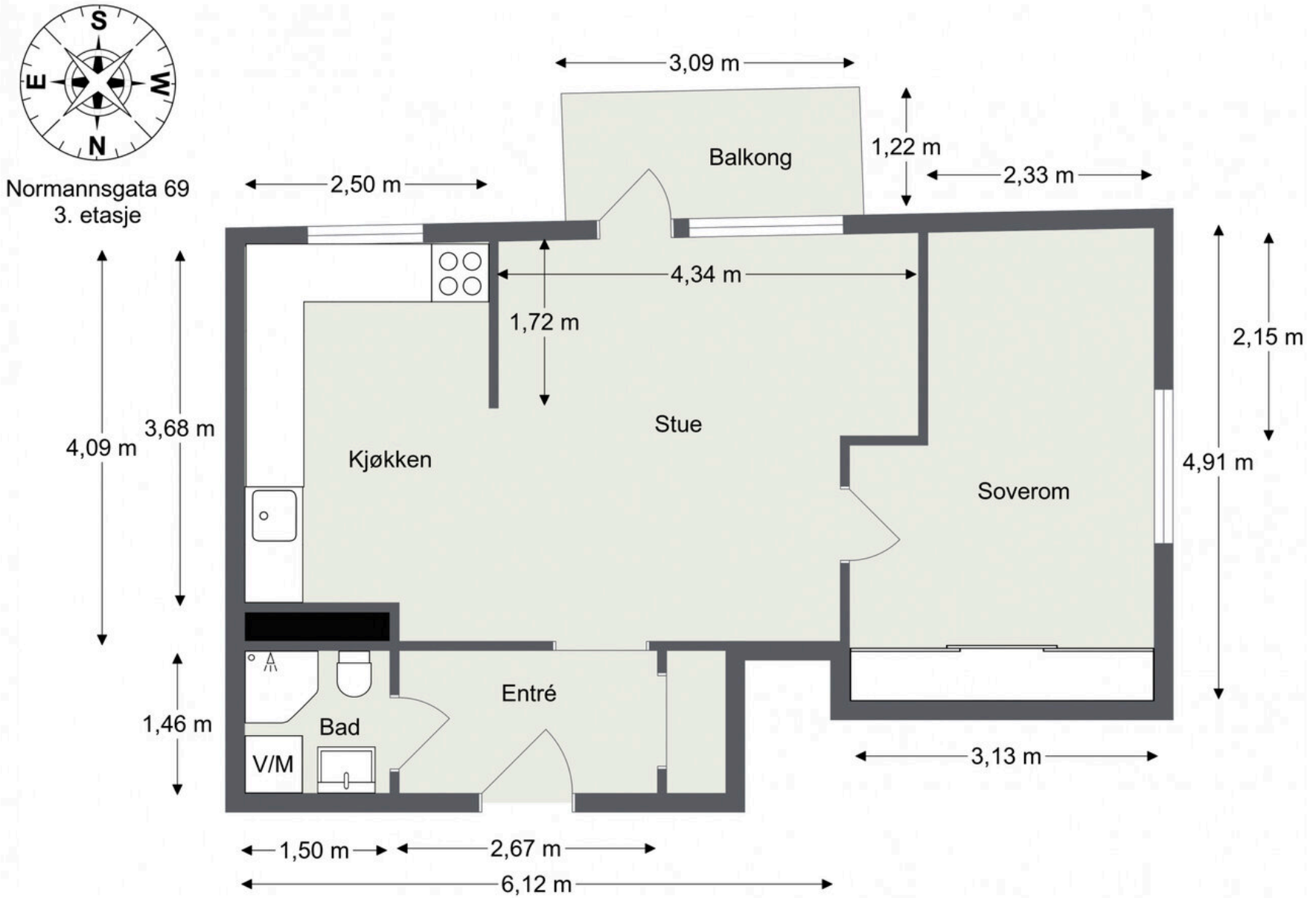
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, gang, kott, bad og soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod. Loftbod, gulvareal: 5,1 kvm. Arealet er ikke medtatt som BRA-e da takhøyden er for lav til å være målbart.
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



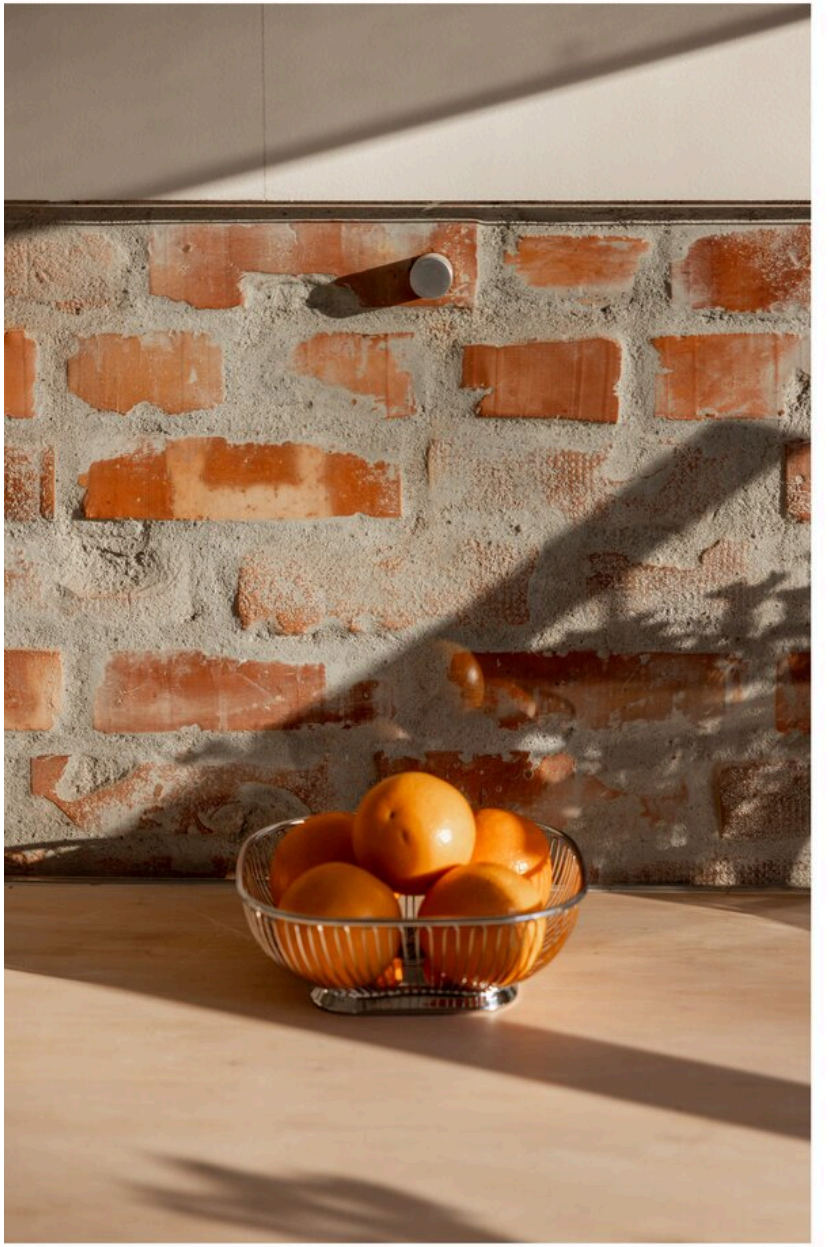





























COTTON



Informasjon

Normannsgata 69

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0034/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Julie Ravn Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
29 488,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 229 488,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskiftegebyr til OBOS - Aksje)
8 300,- (Pantenoteringsgebyr Aksje)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
18 343,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
27 643,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 247 831,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 257 131,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, gang, kott, bad og soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod. Loftbod, gulvareal: 5,1 kvm. Arealet er ikke medtatt som BRA-e da takhøyden er for lav til å være målbart.
Total BRA: 3 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.

Innhold

Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Utgang fra stuen til en herlig balkong på 3,7 kvm.
I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod på ca. 5,1 kvm gulvflate.

Aksjelaget har utrolig fine fellesområder som omkranser bygården. I tillegg har aksjelaget fellesvaskeri, trimrom, boder til utleie og nye sykkelhus i bakgård.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje. Entréen har god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko i nisje/kott. I tillegg er tidligere døråpning til kjøkken tettet og her har man nå god plass til å henge opp ytterjakker. Man har også gode oppbevaringsmuligheter i to eksterne boder. Porttelefon og sikringsskap montert på vegg. Inngang til bad og stue/kjøkken fra gangen.

STUE
Lys og romslig stue med god atmosfære og utgang til en solrik balkong. Her er det svært enkelt å sette sitt eget preg på leiligheten med ønsket innredning og møblement. Det er god plass til sofagruppe og TV-møblement. Pipeløp i stuen. Når selger flyttet inn var det en peisovn her. Antatt mulig å sette inn ny peis hvis man ønsker det, men man må i så fall undersøke dette nærmere med aksjelaget. Pent gulv og malte vegger. Generøs takhøyde på 2,60 m. Dype vinduskarmer, perfekt til pyntegjenstander og planter.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med landlig utsikt mot Normannsparken. I følge selger er det sol på balkongen fra tidlig morgen til sen ettermiddag (ca. 18:00 på sommeren). Selger legger også til denne informasjonen: Har en liten hjørneflik med sol på balkongen frem til rundt 19 på sommerstid. Veldig koselig stemning på balkongen når snøen og isen smelter. Glade hunder på plenen, rasling fra bladene som henger på treet over balkongen, fuglekvitter om morgenen. Plass til utemøbler, grill og beplantning. Her kan man nyte de varme sommerdagene til det fulle.

KJØKKEN
Delvis separat kjøkken med stort vindu mot Normannsparken. Tidløs kjøkkeninnredning fra 2014 med benkeplater av heltre, profilerte skapfronter og plateslått backsplash. Synlig teglstein gir rommet sjarm og særpreg. God plass til spisebord.

Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Waterguard er montert. Komfyrvakt er montert, men sensoren er defekt og må erstattes av ny eier hvis ønskelig. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006, montert under kjøkkenbenken. Berederen er lekkasjesikret med en waterguard og sikkerhetsventilen er koblet til et avløp på kjøkkenet. Strømtilførselen går via en stikkontakt og adapteret til waterguarden. Strømtilførsel via fast tilkobling har

vært et krav siden 2010. Kjøper må selv velge hvis hen ønsker å endre dette. Boligen selges slik den fremstår på visning.

SOVEROM
Svært romslig som har god plass til oppbevaring i garderobeskap. Stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys. Dype vinduskarmer for pyntegjenstander og blomster. Original tredør og panelvegger gir rommet særpreg.

BAD
Bad fra 2006 som ble pusset opp i regi av aksjelaget. Veggfliser og fliser på gulv med underliggende varmekabler. Badet består av dusj, toalett, servant, speil med lys, samt opplegg for vaskemaskin. Downlights i tak. Det er godt med oppbevaringsmuligheter på bad i vegghengt speilskap, underskap og vegghengte hyller (medfølger).

Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Parkering

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2000: Balkong, samt nytt vindu og balkongdør i stuen.
2005: Våtromsrehabilitering og utskiftning av vann-og avløpsrørene i hele aksjelaget.
2012/13: Piperehabilitering.
2014: Nye sikringer i sikringsskapet.
2014: Kjøkkeninnredning.
2021: Revet vegg mellom stue og kjøkken (ikke-bærende vegg, selger fikk godkjenning av styret). Gjenmuring av inngang fra gang til kjøkken, åpnet opp annen inngang. Nytt gulv (laminat), med noen utjevninger av nivåforskjeller. Helsparklet en del vegger (for å få slette vegger over strie, panel o.l.) og malt alle overflater. Tatt ut peis
2025: Nye silikonfuger på deler av badet
2025: El-tilsyn.

Tidl. utført vedlikehold/rehabiliteringsarbeider i regi av aksjelaget:

2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.
2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.
2022: Automatisk lys i kjeller og loftsboder. Bygging av to nye sykkelhus.
2021: Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i A-kvartalet
2019: Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i B-kvartalet
2018: Utskifting til LED-belysning I oppganger og fellesareal i kjellere.
2017/2018: Oppussing av oppganger
2015: Oppgradering og utvidelse parkering
2014: Oppussing/modernisering et fellesvaskeri
2014: Oppgradering og utvidelse parkering. Det ble lagt til rette for 10 nye parkeringsplasser.
2012: Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig
2012: Nye vinduer kjøkken og soverom.
2009: Nytt callinganlegg.
2006: Oppussing av alle bad.
2005: Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer.
2005: Nye soilrør kjøkken og bad.
2000: Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
1997: Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av alle bad i regi av aksjeselskapet i 2005/2006 (informasjon fra salgsoppgave 2021). Antar at dette ble utført av faglært. Ikke kjennskap til annet arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skift av sluk i 2005 (informasjon fra salgsoppgave 2021). I tilstandsrapport fra 2021 er det registrert plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Antar at tettesjikt og membran ble etablert i forbindelse med oppussing av bad i 2005/2006, og at dette ble gjort av faglært siden det er i regi av aksjeselskapet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: :
- Nye balkonger i 2000 i regi av aksjeselskapet (informasjon fra salgsoppgave 2021)
- Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig i 2012/2013 i regi av aksjeselskapet (informasjon fra salgsoppgave 2021)
- Styret informerte om lettere vedlikehold på takene i borettslaget høsten 2023. Arbeidet ble utført av sertifisert personell som blant annet fjernet mose, reparerte ødelagte takstein og renset takrenner. Antar at alle arbeidene er utført av faglært, da det er i regi av aksjeselskapet. Har ellers ikke kjennskap til andre endringer eller reparasjoner.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byttet sikringsskap i leiligheten i juni 2014. Utført av ElektroSivert Installasjon AS

(informasjon fra salgsoppgave 2021). Har mottatt bilde av samsvarserklæring fra tidl. eier.
- Byttet defekt termostat 2021. Utført av Kampen Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Montert/flyttet stikk av ufaglært i 2021/2022. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette, men samtlige stikk ble kontrollert høsten 2022. Der det ble funnet avvik eller mangler ble disse utbedret (se neste punkt) - - Ny trafo bad og monterte opp ujorda stikk 3 stk i stue i 2022. Utført av Sofienberg Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Byttet downlights og dimmer på badet. Trukket om kabel mellom lysene. Utført av Kampen Installasjon AS i januar 2025. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Egeninitiert elkontroll høsten 2022 av Sofienberg Elektro, hvorpå alle mangler ble utbedret. El-tilsyn januar 2025 uten funn av avvik.

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: Ikke kjennskap til arbeid utover eventuelle oppgraderinger ifbm. oppussing av bad i 2005/2006.

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: Nye balkonger i 2000, se punkt 2. Ikke kjennskap til andre endringer eller utbygginger.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp (informasjon fra tilstandsrapport fra 2021)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Riving av deler av ikke-bærende vegg mellom stue og kjøkken i 2021. Godkjenning av styret foreligger. Egen innsats.
- Fjerning av gammel parkett, utjevning av nivåforskjeller og legging av nytt gulv i 2021. Egen innsats.
- Helsparkling og maling av vegger i kjøkken/stue/gang i 2021. Egen innsats.
- Gjenmuring av åpning mellom kjøkken og gang i 2021. Uført av Murmester Løken Pedersen AS.
- Fjerning av gammel peis og tetting av hull i 2021. Utført av peismontør Kai Nettum ENK.
- Nye silikonfuger på deler av bad i 2025. Egen innsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f. eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe. Antar at noe svertesopp i silikonfugene på bad ikke regnes som en skade.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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). Ja. Beskriv: Noen steder tegn til litt dårlig drenering og noe mugg i kjellerbodene, ref epost fra styremedlem i aksjeselskapet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Har lekket litt inn vindu ved loftsbod. Antar at dette er utbedret da jeg ikke har observert at det har lekket inn den siste tiden, det har vært utført lettere vedlikehold på taket, og bøtte for å ta imot vann er fjernet. Ellers ikke kjennskap til feil/utettheter.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe utover avvikene som ble utbedret etter el-kontroll i 2022.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Fra tilstandsrapport 2021: "Enkelte skjevheter kan forekomme og tilhører normalen i eldre bygårder". Noen skjevheter i gulvet (delvis utjevnet ved egeninnsats ifbm. legging av nytt gulv i 2021). Noen mindre sprekker på vegg/tak på soverom. Ellers ikke kjennskap til noe.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Sølvkre observert i perioder på bad. Har ellers ikke kjennskap til insekter eller skadedyr i boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Mangler komfyrvakt. Ellers ikke kjennskap til feil.

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 2021 vedlagt salgsoppgave ved kjøp av leilighet.

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? BRA i leiligheten oppmålt ved befaring 20.04.2021. Tilstandsrapport utskrevet 21.04.2021 (vedlegg til salgsoppgave ved kjøp av leiligheten).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Flytting av NRK til Ensjø med broforbindelse til Kampen (v/ Sons gate og ballbanen) i planforslag. Har ikke særlig kjennskap til saken, men antar at dette ikke vil medføre store endringer i bruk av leiligheten eller påvirke utsyn/innsyn.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap

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. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap eller erfaring, oppleves som et rolig nabolag.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Forventer en økning på bredbåndskostnad på 4% (tilsvarer mindre enn 9 kr i måneden). Kjenner ikke til andre planer, vedtak eller forslag.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Nytt låsesystem (iLOQ) installeres - arbeidet startet i februar. Ellers ikke kjennskap til noe.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Tilleggsinformasjon:
- Gummiknott på kjøkkenvasken har falt av, vurderer å lime den på igjen (skal høre med takstmann først)
- Termostat på varmeovn i stuen: ned-knappen er treg, så står ofte enten på eller på 23-grader fast
- Ikke malt bak TV eller garderobeskap på soverommet.
- Varmluftsfunksjonen på ovnen har jeg ikke fått til
- Litt løs list under kjøkkenet, støvsuger forsiktig rundt den

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.

- Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2011, samt 3-lags glass fra 2012.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 1999. Utvendige karmer på vindu/balkongdør fra 1999 har en blass maling og trenger vedlikehold. Tendenser til svelling i nedre del av balkongdøren.
- Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje på overflatene. Leilighetens overflater ble oppgradert i 2021 med malte overflater og nytt laminatgulv. Stedvise sprekkdannelser forekommer i himlingen og de innvendige dørene må forventes å være originale fra bygårdens byggeår. Badet ble i 2005 rehabilitert i sammenheng med en større utskiftning av vann-og avløpsrørene i bygården. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke, kun en byggesak med tilhørende ferdigattest for tiltaket. Vinduet og balkongdøren i stuen har utvendig slitasje med blass maling og stedvise sprekkdannelser i treverket. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Panel.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift via en ventil på badet og en på kjøkkenet. Avtrekk ble påvist ved papirtest. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

EL-ANLEGG
Det elektriske anlegget har manglende dokumentasjon på utførelse og vedlikehold som ble utført før dagens eier tok over boligen. Dokumentasjon på utførte arbeider i eget regi foreligger. Det ble utført et el-tilsyn i 2025 og bekreftelse på endt tilsyn fra Elvia foreligger. Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringsskjemaet om arbeider som er utført i boligen og det henvises til denne for utfyllende informasjon.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert, men størrelsen(ampere) til sikringen til platetoppen er merket feil. Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap, med plass nr 16.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,60 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Mulighet for vedovn.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Varmtvannsbereder er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon

på generell utførelse foreligger ikke.
- 4.1 Vinduer og ytterdører: Vinduet og balkongdøren fra 1999 har passert mer enn 50% av forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes i det lengre løp. Vedlikehold anbefales av utvendige karmer til stuevinduet og balkongdøren da malinger er blass og treverket har sprekkdannelser. Tendenser til svellinger på nedre del av dørbladet til balkongdøren.
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende: Generell slitasje på overflatene med sprekkdannelser i treverket og grønske. Vedlikehold/utskiftning av bord anbefales. Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på ca 20 år og utskiftning av terrassebordene må sådan forventes da forventet levetid er passert.
- 6.2 Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen passerer forventet levetid i 2026 og utskiftning må dermed påregnes. Strømtilførsel via fast tilkobling anbefales ved utskiftning. En skapfront/dekkside må skrus vekk for å få adkomst til berederen. Lettere adkomst anbefales.
- 6.3 Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 16 mm internt i rommet.
- Soverom: 13 mm internt i rommet.
- Gang: 5 mm internt i rommet.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avvikene kan utføres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Avvik større enn 15 mm vurderes til TG 2 iht NS3600.
Skjevhetene er påvist ved punktvise målinger og større avvik kan dermed forekomme.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- TV (ikke malt bak Tven). The Frame 55'' 2022-modell.
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad.
- Garderobeskap på soverommet.
- Varmeovner.
- Sikrings- og nøkkelskap i gangen.
- Baderomshyller
- Benk og bord på balkong.

Dette medfølger ikke:
- Vegghengt og fargerik hylle i gang.
- 2x hyller over sofaen.
- RiksTV boks i skapet under TVen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Pipeløp i stuen. Antatt mulig å sette inn peis her, men det må kjøper evt. undersøke nærmere med styret.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk: Ca. 9 400 kWh årlig, ca. 14.000 kr i året (eller 1,166 kr i mnd, varierer med sesong og utetemperatur).

Strømkostnader vil ALLTID variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 831,- pr. mnd.

Inkluderer: Fiber-nett, trappevask, felles bygningsforsikring, ordinært drift/vedlikehold som snørydding/gressklipping, skadedyrarbeid/soppkontroll, vaktmestertjenester, renhold ved firmaer.

Fordelt slik:

Bredbånd: 210,-

Felleskostnader: 3 621,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 210 854,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 843 417,- pr. 2023

Megler har prøvd å innhente formuesverdi igjennom Altinn uten hell. Tallene som er oppgitt er derfor hentet fra Skatteetatens boligkalkulator, avvik kan forekomme.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Megler har prøvd å innhente formuesverdi igjennom Altinn uten hell. Tallene som er oppgitt er derfor hentet fra Skatteetatens boligkalkulator, avvik kan forekomme.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Aksjelaget har innlagt fiber-internett i gården. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- AS Kampens Byggeselskap består av 433 leiligheter.
- Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Caroline Tyrén er forvaltningskonsulent.
- Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.
- Sentrum Skadedyrkontroll benyttes i forbindelse med oppfølging av rotteplager i enkelte kjellere.

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

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

er gjennomført. En utskifting som viste seg å være mer omfattende enn først antatt.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)
Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.
For 2024 innebærer det:
- Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.
- Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.
- Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.
- Installasjon av nytt låssystem iLOQ med utskifting av låser til fellesarealer.
- Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.
- Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.
- Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer.

Dette i følge vedlagte årsberetning. Det vil bli avholdt nytt årsmøte i 2025.
Innkalling til det møte er ikke sendt ut per 13.02.2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 488,- pr. 01.02.2025

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 66151976104
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo: 11 508 219,00
Andel av saldo: 29 488,00
Innfrielsesdato: 23.01.2027
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4

Det er ikke oppgitt at det er sikringsordning.

Fellesformue

Kr 26 091,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 6 307 269,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 4 935 500,-.
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 2 500 000,- til ordinært vedlikehold i 2024.

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

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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

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

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

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

Nærmere om treningsrommet:

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

Det er 8 fellesvaskerier. Disse finner du i følgende adresser;
- Telemarksvingen 6, 16, 19
- Sonsgate 11, 19
- Normannsgata 54 (vaskeri i N58 er stengt av)
- Nittedalsgata 16
- Trysilgata 1

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

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

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

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 262 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse på Ensjø. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og sittegrupper

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra Normannsgata. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Normannsgata 69 har en svært attraktiv og rolig beliggenhet, helt øverst på Kampen med Normannsparken som nærmeste nabo. Kampen beskrives ofte som en liten idyllisk oase midt i byen. Her finnes koselige gater, sjarmerende småhus og deilige parker som er med på å skape en atmosfære mange har forelsket seg i.

Kampen er bare en 5 minutters -t-banetur unna sentrum. Ikke minst er Kampen et lite sentrum i seg selv – her kan man gå ut døra og finne det meste av servicetilbud, populære puber og kaféer som Kampen Bistro, Kampen Kafé og bar, Farine og Håndbakt. Nærheten til Ensjø, med store dagligvarebutikker, kafeer og apotek, er også praktisk. Og et rikere utvalg av lekeplasser, fotballbaner og barnehager skal man lete lenge etter! I høst åpner dessuten nye Tøyenbadet like i nærheten. I tillegg er det veldig hyggelig at Kampen bondegård ligger like ved leiligheten. Der kan man se på dyr, grille pølser og spise vafler, og med jevne mellomrom står det hester fra bondegården og gresser på plenene utenfor leilighetene. Ikke akkurat vanlig når man bor midt i Oslo. Stemningen i lokalmiljøet er engasjert, men også avslappet.

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til både Tøyen og Ensjø T-banestasjoner som gir deg tilgang til opptil seks forskjellige linjer, 15 minutters gange til Oslo S og 2 minutters gange til busslinje 60 som stopper ved Kampen park. Til Ensjø T-bane er det kun 2-3 minutters gange.

Skoler og barnehager

SKOLER
- Kampen skole (1-7 kl.) - Avstand: 2 min å gå
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) - Avstand: 9 min å gå
- Tøyen skole (1-7 kl.) - Avstand: 11 min å gå
- Jordal skole (8-10 kl.) - Avstand: 14 min å gå
- Fyrstikkalleen skole (8-10 klasse) - Avstand: 16 min å gå
- Etterstad videregående skole - Avstand: 16 min å gå
- Hartvig Nissens skole - Avstand: 17 min å gå

BARNEHAGE
- Kampen barnehage (1-5 år) - Avstand: 3 min å gå
- Kampen kunstbarnehage - Avstand: 3 min å gå
- Kardemomme barnehage (0-5 år) - Avstand: 4 min å gå

Leiligheten sokner til Kampen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet. Veggen mellom kjøkkenet og stuen er delvis revet. Dette er godkjent av styret i aksjelaget i følge hjemmelshaver. En tidligere dør inn til kjøkkenet er blendet igjen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser. Eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo)

- Skedsmogata 25 med flere - Opparbeidelse av gatetun, gangareal og torg - SG1, SG2, G3 OG ST2: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210534
- Saksnr 202202903. Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK.

Sakstype. Detaljregulering. Se plansak:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903 .
Dokument hentet fra plansak:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/sho
wfile.asp?jno=2023115682&fileid=10971220
- Saken gjelder Gladengveien 1 og Ensjøveien 14. Sakstype Detaljregulering.
Vedtaksdato. Vedtatt/behandlet av Forslag Lovverk. PBL 2008. Se plansak:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/231/382:
21.07.1937 - Dokumentnr: 404486 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.06.1934 - Dokumentnr: 900963 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VESTBYGT 9F - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygården er på gul liste.

Vernestatus:
Kommunalt listeført

Datering:
1900 tallet, andre kvartal

Lagt inn av:
Byantikvaren i Oslo

https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.9154320474788,10.781857967376709,59.91360612339585,10.7848620414733 89&zoom=18&id=164101

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 140,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. februar 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Normannsgata 69

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Normannsgata 69
0655 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 11/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:231, Bnr: 382
Hjemmelshaver:	Kampens Byggeselskap AS
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1934
Tomt:	263 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Julie Ravn Johnsen
Befaringsdato:	10.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse på Ensjø. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2 lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje på overflatene. Leilighetens overflater ble oppgradert i 2021 med malte overflater og nytt laminatgulv. Stedvise sprekkdannelser forekommer i himlingen og de innvendige dørene må forventes å være originale fra bygårdens byggeår.
Badet ble i 2005 rehabilitert i sammenheng med en større utskiftning av vann-og avløpsrørene i bygården. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke, kun en byggesak med tilhørende ferdigattest for tiltaket.
Vinduet og balkongdøren i stuen har utvendig slitasje med blass maling og stedvise sprekkdannelser i treverket.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,60 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Mulighet for vedovn.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Varmtvannsbereder er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Panel.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2000: Balkong, samt nytt vindu og balkongdør i stuen.
2005: Våtromsrehabilitering og utskiftning av vann-og avløpsrørene i hele aksjelaget.
2012/13: Piperehabilitering.
2014: Nye sikringer i sikringsskapet.
2014: Kjøkkeninnredning.
2021: Leilighetens overflater ble oppgradert, samt nytt laminatgulv.
2025: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
3. Etasje	50	0	0	4	50	0
SUM BYGNING	50	3	0	4	50	0
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, kott, bad og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kjellerbod: 3,1 kvm.
Loftbod, gulvareal: 5,1 kvm. Arealet er ikke medtatt som BRA-e da takhøyden er for lav til å være målbart.
Balkong: 3,7 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer, garderobeskap og generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 16 mm internt i rommet.
- Soverom: 13 mm internt i rommet.
- Gang: 5 mm internt i rommet.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Utbedring av avvikene kan utføres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Avvik større enn 15 mm vurderes til TG 2 iht NS3600.
Skjevhetene er påvist ved punktvise målinger og større avvik kan dermed forekomme.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Julie Ravn Johnsen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

11/02/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005 med flislagte vegger og systemhimling.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Stedvis eldre skruehull i flisene og disse må etterses jevnlig i tilfelle det oppstår sprekker i fugemassen som kan slippe inn fukt. Enkelte skruehull uten fugemasse ble observert, disse må fylles for å unngå at det trekker fukt inn i konstruksjonen.
Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og servanten. Vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader: Svellinger forekommer i vangene til servantskapet. Baderomsdøren er eldre og dørbladet har tildels slått seg, noe som gjør døren vanskelig å lukke.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen og det ble ikke påvist tegn til bom i flis ved sporadisk sjekk.
Fallforholdet ble målt til ca 1:50 på hele gulvflaten og fallet anses som tilstrekkelig. Området under vaskemaskinen var ikke tilgjengelig for måling eller inspeksjon.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2005 med tilhørende vannlås. Det ble observert en bunnmembran og klemring i sluket. Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke. Badet ble i sin tid pusset opp i regi av aksjelaget.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger består av mur. Fuktsøk avdekket ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2014 med benkeplater av heltre, profilerte fronter og plateslått backsplash.
Enkel kjøkkenvask med en vanntilførsel via plastrør. Noe svakt vanntrykk i kranen på kjøkkenet og hjemmelshaver opplyser at dette varierer ila døgnet og at det normalt er et høyere trykk i kranen. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Waterguard er montert. Komfyrvakt er montert, men sensoren er defekt og må erstattes.

Merknader: Kjøkkenet fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da bygningsdelen er brukt.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
Lavt vanntrykk bør meldes inn til aksjelaget hvis problemet er vedvarende.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble malt opp i 2021/2022 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Flere av veggene ble helsparklet i forbindelse med dette og et nytt laminatgulv ble lagt.
Innvendige dører må forventes å være originale fra byggeåret og tilhørende elde/slitasje må forventes.
Mindre sprekkdannelser forekommer på enkelte flater.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2011, samt 3-lags glass fra 2012.
Balkongdør med 2-lags glass fra 1999. Utvendige karmer på vindu/balkongdør fra 1999 har en blass maling og trenger vedlikehold. Tendenser til svelling i nedre del av balkongdøren.
Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen og som ble montert i 2000.
Rekkverket ble målt til 100 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht dagens TEK.
Balkongen er kledd med impregnerte terrassebord og generell slitasje forekommer med stedvise sprekkdannelser i treverket og grønske.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og plastrør fra 2005. Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet, begge hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Merk at stoppekranen på badet er plassert over himlingen og kan dermed være utilgjengelig for enkelte.
Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør og plastrør har en forventet teknisk levetid på hhv ca 30 år og 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006, montert under kjøkkenbenken.
Berederen er lekkasjesikret med en waterguard og sikkerhetsventilen er koblet til et avløp på kjøkkenet.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og adapteret til waterguarden. Strømtilførsel via fast tilkobling har vært et krav siden 2010.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift via en ventil på badet og en på kjøkkenet. Avtrekk ble påvist ved papirtest.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget har manglende dokumentasjon på utførelse og vedlikehold som ble utført før dagens eier tok over boligen.
Dokumentasjon på utførte arbeider i eget regi foreligger.
Det ble utført et el-tilsyn i 2025 og bekreftelse på endt tilsyn fra Elvia foreligger.
Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringsskjemaet om arbeider som er utført i boligen og det henvises til denne for utfyllende informasjon.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert, men størrelsen(ampere) til sikringen til platetoppen er merket feil.
Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap, med plass nr 16.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.
Et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.
Veggen mellom kjøkkenet og stuen er delvis revet. Dette er godkjent av styret i aksjelaget i følge hjemmelshaver.
En tidligere dør inn til kjøkkenet er blendet igjen.

Hjemmelshaver har dokumentasjon på utførte arbeider i eget regi. Henviser til egenerklæringsskjemaet for utfyllende informasjon om utførte arbeider og hva som er utført i leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduet og balkongdøren fra 1999 har passert mer enn 50% av forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes i det lengre løp. Vedlikehold anbefales av utvendige karmer til stuevinduet og balkongdøren da malinger er blass og treverket har sprekkdannelser. Tendenser til svellinger på nedre del av dørbladet til balkongdøren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Generell slitasje på overflatene med sprekkdannelser i treverket og grønske. Vedlikehold/utskiftning av bord anbefales. Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på ca 20 år og utskiftning av terrassebordene må sådan forventes da forventet levetid er passert.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen passerer forventet levetid i 2026 og utskiftning må dermed påregnes.
Strømtilførsel via fast tilkobling anbefales ved utskiftning.
En skapfront/dekkside må skrus vekk for å få adkomst til berederen. Lettere adkomst anbefales.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnsen, Julie Ravn	9578-5992-4-3307779	2025-02-14 11:59:33

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
14. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normannsgata 69, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Julie Ravn Johnsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 10447
Forsikret i: Tryg skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av alle bad i regi av aksjeselskapet i 2005/2006 (informasjon fra salgsoppgave 2021). Antar at dette ble utført av faglært. Ikke kjennskap til annet arbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skift av sluk i 2005 (informasjon fra salgsoppgave 2021). I tilstandsrapport fra 2021 er det registrert plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Antar at tettesjikt og membran ble etablert i forbindelse med oppussing av bad i 2005/2006, og at dette ble gjort av faglært siden det er i regi av aksjeselskapet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nye balkonger i 2000 i regi av aksjeselskapet (informasjon fra salgsoppgave 2021) - Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig i 2012/2013 i regi av aksjeselskapet (informasjon fra salgsoppgave 2021) - Styret informerte om lettere vedlikehold på takene i borettslaget høsten 2023. Arbeidet ble utført av sertifisert personell som blant annet fjernet mose, reparerte ødelagte takstein og renset takrenner. Antar at alle arbeidene er utført av faglært, da det er i regi av aksjeselskapet. Har ellers ikke kjennskap til andre endringer eller reparasjoner.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Byttet sikringsskap i leiligheten i juni 2014. Utført av ElektroSivert Installasjon AS (informasjon fra salgsoppgave 2021). Har mottatt bilde av samsvarserklæring fra tidl. eier. - Byttet defekt termostat 2021. Utført av Kampen Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger. - Montert/flyttet stikk av ufaglært i 2021/2022. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette, men samtlige stikk ble kontrollert høsten 2022. Der det ble funnet avvik eller mangler ble disse utbedret (se neste punkt) - Ny trafo bad og monterte opp ujorda stikk 3 stk i stue i 2022. Utført av Sofienberg Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger. - Byttet downlights og dimmer på badet. Trukket om kabel mellom lysene. Utført av Kampen Installasjon AS i januar 2025. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Egeninitiert elkontroll høsten 2022 av Sofienberg Elektro, hvorpå alle mangler ble utbedret. El-tilsyn januar 2025 uten funn av avvik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Det er el-billadere i området men usikker på om dette er på eiendommen til aksjelaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til arbeid utover eventuelle oppgraderinger ifbm. oppussing av bad i 2005/2006.

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: Nye balkonger i 2000, se punkt 2. Ikke kjennskap til andre endringer eller utbygginger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp (informasjon fra tilstandsrapport fra 2021)

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Riving av deler av ikke-bærende vegg mellom stue og kjøkken i 2021. Godkjenning av styret foreligger. Egen innsats. - Fjerning av gammel parkett, utjevning av nivåforkskjeller og legging av nytt gulv i 2021. Egen innsats. - Helsparkling og maling av vegger i kjøkken/stue/gang i 2021. Egen innsats. - Gjenmuring av åpning mellom kjøkken og gang i 2021. Utført av Murmester Løken Pedersen AS. - Fjerning av gammel peis og tetting av hull i 2021. Utført av peismontør Kai Nettum ENK. - Nye silikonfuger på deler av bad i 2025. Egen innsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe. Antar at noe svertesopp i silikonfugene på bad ikke regnes som en skade.

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: Ikke til min kjennskap.

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)

Ja

Beskriv: Noen steder tegn til litt dårlig drenering og noe mugg i kjellerbodene, ref epost fra styremedlem i aksjeselskapet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har lekket litt inn vindu ved loftsbod. Antar at dette er utbedret da jeg ikke har observert at det har lekket inn den siste tiden, det har vært utført lettere vedlikehold på taket, og bøtte for å ta imot vann er fjernet. Ellers ikke kjennskap til feil/utettheter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe utover avvikene som ble utbedret etter elkontroll i 2022.

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

Ja

Beskriv: Fra tilstandsrapport 2021: "Enkelte skjevheter kan forekomme og tilhører normalen i eldre bygårder". Noen skjevheter i gulvet (delvis utjevnet ved egeninnsats ifbm. legging av nytt gulv i 2021). Noen mindre sprekker på vegg/tak på soverom. Ellers ikke kjennskap til noe.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Ja

Beskriv: Sølvkre observert i perioder på bad. Har ellers ikke kjennskap til insekter eller skadedyr i boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Ja

Beskriv: Mangler komfyrvakt. Ellers ikke kjennskap til feil.

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 2021 vedlagt salgsoppgave ved kjøp av leilighet.

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? BRA i leiligheten oppmålt ved befaring 20.04.2021. Tilstandsrapport utskrevet 21.04.2021 (vedlegg til salgsoppgave ved kjøp av leiligheten).

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Ja

Beskriv: Flytting av NRK til Ensjø med broforbindelse til Kampen (v/ Sons gate og ballbanen) i planforslag. Har ikke særlig kjennskap til saken, men antar at dette ikke vil medføre store endringer i bruk av leiligheten eller påvirke utsyn/innsyn.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap

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

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap eller erfaring, oppleves som et rolig nabolag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Nei

Eventuell kommentar: Forventer en økning på bredbåndskostnad på 4% (tilsvarer mindre enn 9 kr i måneden). Kjenner ikke til andre planer, vedtak eller forslag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Ja

Beskriv: Nytt låsesystem (iLOQ) installeres - arbeidet startet i februar. Ellers ikke kjennskap til noe.

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: 29-0034/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johnsen, Julie Ravn	**2025-02-14**

Identifikasjon



Johnsen, Julie Ravn

SIGNICAT

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

Normannsgata 69

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	2 min 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	10 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 1.3 km

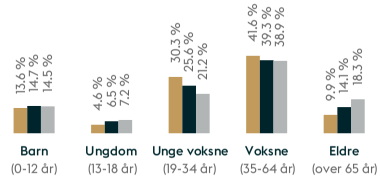
Offentlig transport

Kampen park Linje 60	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

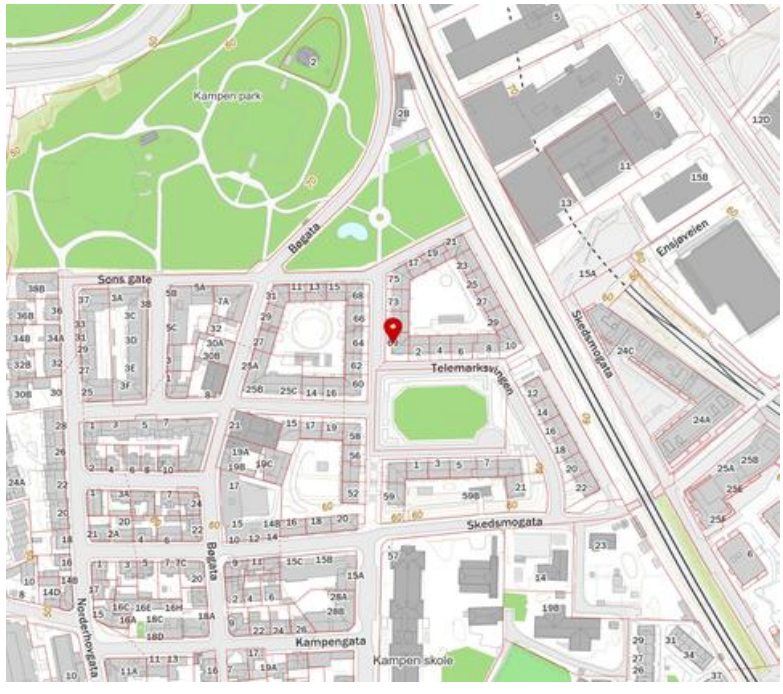
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0034/25 . Vår ref.: 1266-1-097 Dato: 06.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Johnsen, Julie Ravn
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	097
Aksjeboenhetsnumer:	00154
Adresse:	Normannsgata 89, 0655 OSLO
Aksjenummer:	5080-5097
Gnr.	231
Bnr.	382

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6625647.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Felleskostnadene øker med 4 % fra 01.01.2025.
- Felleskostnader for ekstra boder øker med kr. 50 fra 01.01.2025.
- 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 gjeldende priser.
- NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027. Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.
- E-post styret: kampen@styrerommet.no
- Skjemaet "Søknad om aksjetransport" må fylles ut, inkludert opplysninger for bestilling av dørskilt. Skjemaet ligger vedlagt husordensregler.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer.
- Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder.
- Bestilling av postkasseskilt: kampen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 831,00,-
Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	834,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 176,-
Annen formue:	26 091,-
Gjeld:	32 894,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	29 488,00
Kapitalkostnader:	3 571,39

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 488,00,-, 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.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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

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

Kontraktsnummer: 38026

1266-1-097 Oslo:06.02.2025

PANTEATTEST

129

Boligen:

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS	org.nr: 921104219
Boligens adresse:	Normannsgata 69, 0655 OSLO, 0655 OSLO	bolig nr: 097
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	polise nr: 6625647
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Johnsen, Julie Ravn	19.02.1995

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1080	5080-5097	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	11300	326	Forretningsfører	

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

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

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 38026

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
02.07.2021	Dnb Boligkreditt AS	129	AVTALEPANT

Kampens Byggeselskap AS
OBOS Eiendomsforvaltning AS



etakst®
14.02.2025 Ref **u1g70**

OPPDRAGSGIVER
Julie Ravn Johnsen
julieravnjohnsen@hotmail.com
902 69 161

NORDVIK

Befaring utført 04.02.2025

NORMANNSGATA 69, 0655 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt

GNR 231 BNR 382 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 10

Meglers verdivurdering

5 220 000

Ekskl. fellesgjeld

29 488 Fellesgjeld

5 249 488 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	3 m²	-	-	-	-
Tomt					262,9 m²	

Byggeår	1934
Soverom	1
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	3831
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Telemarksvingen 2, 0655 Oslo	13.08.2024	5 450 000	30 000	5 480 000	1934	51 m²
2	Telemarksvingen 4, 0655 Oslo	30.09.2024	5 450 000	29 000	5 479 000	1934	51 m²
3	Sons Gate 29, 0654 Oslo	14.10.2024	5 315 000	29 482	5 344 482	1934	51 m²

En utrolig fin og sjarmerende 2-roms hjørneleilighet med utsikt mot Normannsparken og lite innsyn. Leiligheten har gode kvaliteter som generøs takhøyde, synlig teglsteinsvegg og mulighet for peis. Gjennomtenkt planløsning med romslig stue med utgang til en solrik balkong, kjøkken, romslig soverom, praktisk yttergang og tidløst bad.

- Solrik balkong med utsikt mot Normannsparken
- Synlig teglstein
- Pipeløp i stuen
- Lite innsyn
- God takhøyde
- Godt med bodplass i to eksterne boder
- Veldrevet aksjelag m/ store grøntområder, sykkelparkering, fellesvaskeri, trimrom m.m.

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i et rolig og landlig boligområde på Kampen, med kort vei til restauranter, servicetilbud og kollektivtransport. Det tar 5 min. å gå til T-bane

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den

Vilde Nadden
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940
Ansvarlig megler: Vilde Nadden Tlf: 93855940 E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

NORDVIK

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Sonsgt. 17-29.

2007/1933.

Våningshus.

Anmeldelse
10 tegninger

2007
1933
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 9 Verkbyggaten „Kvartal E."

Innlevert 1ste novb. 1933 Attestert Duplikat sendt brannvesenet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 136 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1ste novb. 1933

A. Kjelland

Opm.chefen jr. nr. 1001
Mott. 4. NOV. 1933

Sendes hr. reguleringssjefen.
Kvartal E er ikke begynt oppmålt.

Oslo opmålingsvesen 4/11 1933

Nilsæter

Eckersberg

Reg. sjefen jr. nr. Kvartal 9.
Mott. 6 - NOV 1933

VANNLOSVESENET
J.nr. 031830 14/11 1933
Byg. Reguleringsvesenet

Vestbygaten E. kv. E
Bygn.chefens eksp. av 6/11 33

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringa- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Normannsgatens forlengelse er regulert 10 m. bred med ca. 4 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Vestbygaten er regulert 7,5 m. bred med park på gatens nordside.

Gaten på Sportshallens nordside er regulert 10 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Mot øst er der regulert en byggelinje 8 m. tilbaketrukket fra den tidligere grenselinje mot jernbanens eiendom.

Den regulerte høide for gaten på sportshallens nordside er på Normannsgatens østside kote 64,7. Herfra faller den mot øst med 1:327 efter midtlinjen til kote 64,5 ut for flukten av sportshallens østgavl.

Høiden for Normannsgatens forlengelse i skjæringspunktet med midtlinjen for Nittedalsgatens forlengelse er kote 64,8. Herfra stiger gaten med 1:245 efter midtlinjen til kote 64,2 på Vestbygatens sydside.

Den regulerte høide for Vestbygaten på Normannsgatens forlengelses østside er kote 64,2o. Herfra stiger gaten mot nordøst med 1:71,6 efter midtlinjen til kote 65,5o.

Fortågatigningen i Vestbygaten er 5 cm., i de to øvrige nevnte gater 6 mm.

For strøket gjelder byggevedtekt 75, stadfestet av arbeidsdepartementet 13/1 1932 og 3/5 1933.

Oslo reguleringsvesen den 8/11 1933.

Østlie

J. nr. 4684,4839/1933. Matr. nr. 9 Vestbygaten kv. E.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes høide approberes.

Nødvendig tinglest erklæring for fellesledninger må innsendes. Anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut rørleggermester innsendes direkte hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 20. november 1933.

By m 20 NOV. 1933

Th. Stenersen

Forenedes Oslo Helseråd
Oslo 24/11.33
Ø. Hellesagnes

V

D. d.
Bf. 14. Brandvesenets og Helserådets bek.

Fasaderådet har i møte 24-d. behandlet:
„Sydfasaden godkjennes".
Oslo 24/11.33
A. Kristiansen

D. d. til innstilling
Oslo 24/11.33
Ø. Hellesagnes.

V

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

1-2 Forretningsførsel og forretningskontor,

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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

(2) Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

(8) Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Alle endringer i boligen må skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven og forskrifter i medhold av denne.

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

(9) Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt, reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan boligselskapet la arbeidet utføres for hans kostnad. Boligselskapet har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at aksjonæren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Ved bruk av Kampens Byggeselskaps gårdsforsikring skal egenandelen ved skade på bolig/gjenstander dekkes av aksjeeieren selv dersom skaden gjelder forhold som omfattes av aksjonærens vedlikeholdsplikt etter brl.lovens § 5-12, jfr. vedtektens § 4, 1. ledd- Der Byggeselskapet har vedlikeholdsplikt svarer selskapet også for egenandelen.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, samt utvendig vedlikehold av disse. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, er også selskapets ansvar. I boliger hvor aksjonær eller tidligere aksjonærer har foretatt flytting/riving av vegger, eller endret andre ting som selskapet normalt har ansvar for, kan aksjonæren selv holdes ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold dersom det ikke foreligger godkjennelse fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og

BESKYTTET

bygningslovens bestemmelser eller dersom reparasjonene ikke er håndverksmessig forsvarlig utført.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

BESKYTTET

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapets forretninger ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummmerisk rekkefølge.

Gjenvalg til styret er tillatt.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er bare vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlem representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av

BESKYTTET

aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret innen 1. mars.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Behandling av styres forslag til budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har én stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (absolutt flertall). Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

BESKYTTET

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Styret kan ikke ansette noen av sine medlemmer i betalte stillinger i selskapet. Kun generalforsamlingen kan eventuelt ansette noen av styrets medlemmer for en periode i forbindelse med spesielt store vedlikeholdsprosjekter. Styrets godtgjørelse bestemmes av generalforsamlingen.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.
Vedtekter

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S KAMPENS BYGGESELSKAP

I. VASKERI, BALKONGER OG AVFALLSHÅNDTERING.

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

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

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

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

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

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

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

II. RO OG ORDEN.

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

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

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

4. Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene.
   Etter søknad og trekning kan det tildelse fast parkeringsplass langs Gjøvikbanen for 2 år av gangen, ellers er det gateparkering som gjelder.
   Motorsykler kan parkeres i gårdsrommene, men ikke slik at de er til hinder for generell fremkommelighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aksjeeiere

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

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

AS Kampens Byggeselskap

NYTTIGE OPPLYSNINGER

Styret, adresse, Normannsgt. 52, 0655 Oslo . E-post; a-bygge@online.no
Styrekontoret holder åpnet mandag kl.18.00 -19.00 . Telef; 22191784
Forretningsfører; OBOS Eiendomsforvaltning AS
POB 6668 St. Olavs pl.
0129 Oslo
Vaktmester; Åpent kontor mandag - fredag; Normannsgt. 61 , kl. 0700-0730 og 11.30 - 12.00 .
Arbeidstid; 0700-15.00 . Telefon; 22198733 , mobil 41558182
Hos vaktmester kan du kjøpe vaskepolletter (kr. 5 pr. stk) og vaskerilås med inngravert nummer, samt få rekvisisjon til oppgangsnøkler. Disse er «sperret» og kan ikke kopieres uten rekvisisjon. Kontakt vaktmester for bestilling av navneskilt til dør og postkasse. Vaktmester har egen postkasse v Normannsgt. 61. Mangler det en lyspære – legg lapp i postkassen.
Viktig informasjon ved inn og utflytting av leilighet
Gjelder både for aksjeeier og leietakere.
Aksjeeiere
Hver leilighet disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Det er selgers ansvar å vise ny eier tilhørende boder.
Bodene skal være tømt ved utflytting!
Det skal ikke settes igjen noe av innbo, inventar o.a i fellesarealene på loft og kjeller eller i oppgangen.

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

Protokoll til generalforsamling 2024 for AS Kampens Byggeselskap

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

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

5. Forretningsorden

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:

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

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møtet.

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

7. Fastsettelse av honorarer

Transaksjon 09222115557516219700 Signert MRR, PAR, PRC

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

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

✓ **Vedtatt.**

8. Markiser

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

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning

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

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

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

Prosess

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

Finansiering

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

10. Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.

Forslag til vedtak:
Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Dag Heien, Sons gate 19

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

Begrunnelse:

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

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

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises

✓ Vedtatt.

12. Forbedre strøm til leiligheter

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 Mindretallsvern

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

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

Forslaget avvises.

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

13. Generelt forslag

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

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

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

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

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

14. Forbedre ventilasjon

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

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

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

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

15. Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Fremmet av: Tarjei Utnes, Normannsgata 64

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget avvises.

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

16. Valg av valgkomité

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

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

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:

Runa Carlsen
Solfrid B Neraasen
Turid Sylte

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

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

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

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

3. Varamedlemmer for ett år:

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

Om kandidatene

Nye kandidater:

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

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

Kandidater som foreslås gjenvalgt:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens arbeid

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

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

Følgende stilte til valg:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

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

Følgende stilte til valg:
Grete Lyche
Tonje Sørdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1266
AS Kampens Byggeselskap

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:

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

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak

Forretningsordnen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1266 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000

Sak 8

Markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 10

Avvikling av parkeringsplasser med lademulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår å avvikle særskilte parkeringsplasser med lademulighet.

Forslag til vedtak

Særskilte parkeringsplasser med lademulighet avvikles.

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Dag Heien, Sons gate 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

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

Forslaget omfattes av eiernes vedlikeholdsansvar og styret støtter ikke forslaget.

I henhold til vedtektenes pkt 4 Vedlikehold fremkommer det:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 12

Forbedre strøm til leiligheter

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi foreslår et par forskjellige løsninger

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 Mindretallsvern

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 13

Generelt forslag

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslaget bør således også avvises på prinsipielt grunnlag.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 14

Forbedre ventilasjon

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 15

Forbedre isolasjon og fremlegge enøktiltak

Forslag fremmet av:
Tarjei Utnes, Normannsgata 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 16

Valg av valgkomité

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Runa Carlsen
- Solfrid B Neraasen
- Turid Sylte

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre

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

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

3. Varamedlemmer for ett år:

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

Om kandidatene

Nye kandidater:

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

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

Kandidater som foreslås gjenvalgt:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik
  Gjenvalg

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

- Amanda Myhre Winje
  Ny
- Fridtjof Wesseltoft
  Gjenvalg

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

- Grete Lyche
  Gjenvalg
- Tonje Sørdal
  Ny

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

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

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

AS Kampens Byggeselskap har ingen ansatte.

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

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

Styrets arbeid

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

Vi har fått Caroline Tyrén som ny rådgiver i Obos.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.

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

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

MØTEVIRKSOMHET

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

Det har vært arrangert tre nabolagspuber.

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

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

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

STYREVAKT

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

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

UFORUTSETTE HENDELSER

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

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

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

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

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

Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.

Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.

Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.

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

Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.

Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.

Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER

2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

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

2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

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

2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.

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

2017/2018 oppussing av oppganger.

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

2014 Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.

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

2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig

2012 Nye vinduer kjøkken og soverom.

2009 Nytt callinganlegg.

2006 Oppussing av alle bad.

2005 Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer.

2005 Nye soilrør kjøkken og bad.

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

1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NARVESEN
REVISJON

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampen Byggeselskap AS.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

(elektronisk signert)

Henrik Narvesen
Statsautorisert revisor

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 19.03.2024
Styret i Kampens Byggeselskap AS

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

Mikkel Narmo /s/ Fridtjof Wesseltoft /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 375 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea 1
Lånet har rentebytteavtale (swap) med fastrentedel 4,44% frem til 23.02.2027
I tillegg beregnes en variabel margin til banken. Løpetid 20 år

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Annen informasjon om aksjeselskapet

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Normannsgata 69 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 382 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no