SKEDSMOGATA 18

PRIVATMEGLAREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattester og byggetegning
Energiattest
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Meglers verdivurdering 04.04.2025 19:56:33
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

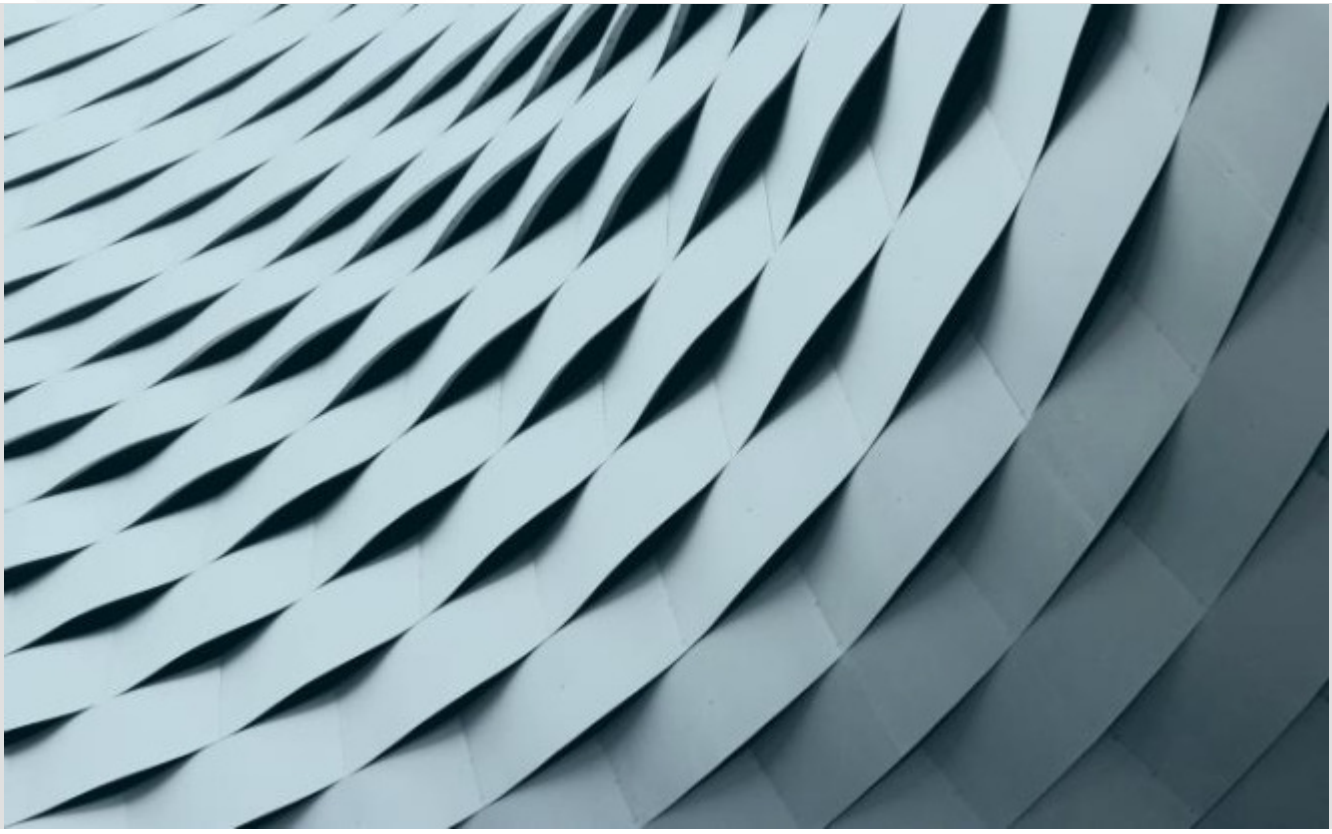
Boligbygg med flere boenheter

Skedsmogata 18, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 416

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.01.2025 **Rapportdato:** 13.01.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1034 **Referansenummer:** XN6781

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen. I 2022 fullførte jeg en ingeniørutdanning ved teknisk fagskole, og besitter dermed solid kompetanse som byggingeniør.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-glass. Vinduet med 3-lags glass er produsert i 2012. Vinduet på kjøkkenet med 2-lags er produsert i 2012. Ukjent alder på vindu i stue og bad.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene kontrolleres kun visuellt og det ses på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Videre kontrolleres vinduenes plassering i veggen, og det vurderes om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det legges til grunn at styret er ansvarlig for utbedring av vinduene og TG er satt ut ifra ovennevnte punkter.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. (B30)

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det legges til grunn at styret er ansvarlig for utbedring av dørene og TG er satt ut ifra ovennevnte punkter.
Utgang fra stue til Sydvest vendt balkong på ca 4 kvm. Balkong av stål kledd med terrassebord. Rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 100 cm

Gå til side

INNVENDIG

Romhøyde:
Det er målt 2,69 meter i stuen

Oppvarming:
Vedovn
Panelovner
Varmekabler på badet

Gulv: parkett.
Vegger: trepanel og slette, malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater
Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskilleren ble kontrollert på tilfeldige steder og det ble funnet følgende avvik: 20 mm i stuen
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Fall mot sluk er målt til 10 mm
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tidligere eier la nytt gulv og membran i "2015. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Tilluft via spalte under dørbladet og i vinduet.
Naturlig avtrekk via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggene er av mur/betong, og vender ut mot trappegangen. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). .
Det er avløpsrør av plast.

Soilrør på kjøkken og bad er oppgradert i 2005 i regi av styret

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert på loftet uten lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

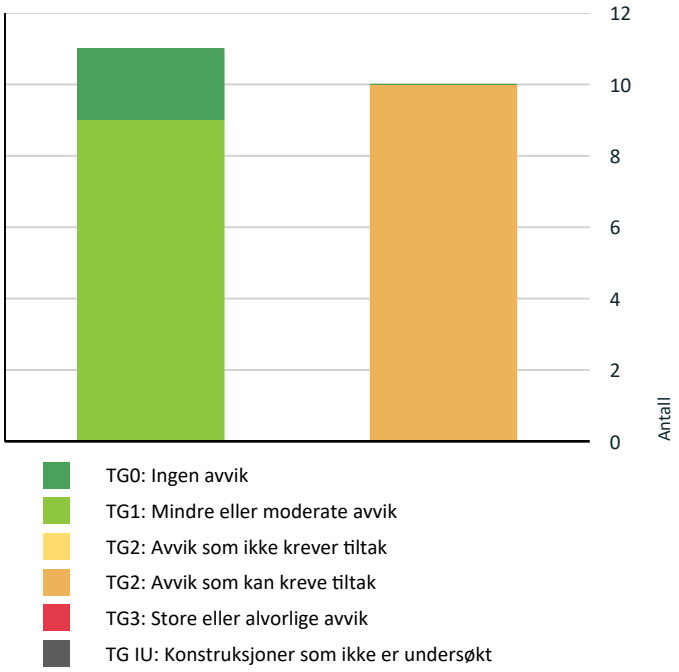
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og kontroll er derfor ikke utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-glass. Vinduet med 3-lags glass er produsert i 2012. Vinduet på kjøkkenet med 2-lags er produsert i 2012. Ukjent alder på vindu i stue og bad.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene kontrolleres kun visuellt og det ses på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Videre kontrolleres vinduenes plassering i veggen, og det vurderes om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen

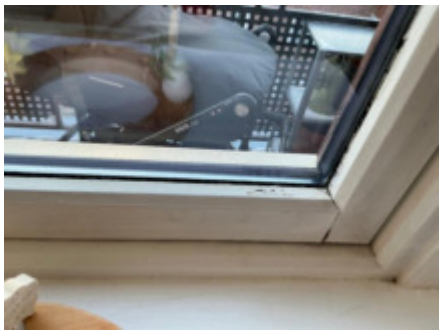
Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det legges til grunn at styret er ansvarlig for utbedring av vinduene og TG er satt ut ifra ovennevnte punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe flassende maling på innsiden av vindu i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må vinduet males.



TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. (B30)

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det legges til grunn at styret er ansvarlig for utbedring av dørene og TG er satt ut ifra ovennevnte punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe flassende maling på innsiden av balkongdøren i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må døren males.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til Sydvest vendt balkong på ca 4 kvm. Balkong av stål kledd med terrassebord. Rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 100 cm

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett.
Vegger: trepanel og slette, malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskilleren ble kontrollert på tilfeldige steder og det ble funnet følgende avvik: 20 mm i stuen

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming

Vedovn
Panelovner
Varmekabler på badet

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Fall mot sluk er målt til 10 mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen er målt til 13 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedring bør ses i sammenheng med oppussing av badet. Konsekvensen av for lav høydeforskjell kan være at ved en lekkasje kan vann renne ut av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tidligere eier la nytt gulv og membran i "2015.
Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranen på veggene. Forventet tid før utskifting av membran er ca 20 år

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

Det foreligger ingen indikasjoner på at membranen ikke er tett, og det er derfor ikke nødvendig med utbedring på nåværende tidspunkt.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Ved å borre et hull i sisternekassen kan avviket lukkes. Det anbefales å bore et lite hull på minimum 8 mm under toalettet så langt ned mot gulvet som mulig.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilluft via spalte under dørbladet og i vinduet. Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggene er av mur/betong, og vender ut mot trappegangen. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

Kjøkkenet er pusset opp av tidligere eier. Kjøkkenet har mangler kjøkkenvakt og waterguard. Disse kravene trer inn dersom man utbedrer vann- og avløp og det elektriske anlegget. Om disse ble oppgradert av tidligere eier er uvisst. Det anbefales å montere kjøkkenvakt og waterguard for å følge dagens krav (tek17)

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilteret klarer ikke å fjerne den fuktige luften fra matlaging og det anbefales å etablere avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Soilrør på kjøkken og bad er oppgradert i 2005 i regi av styret

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Soilrøret er ikke vurdert da dette er styrets ansvar å utbedre.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert på loftet uten lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Forrige salgsoppgave skriver at det kun foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget. Denne dokumentasjonen er ikke overlevert selger da de tok over leiligheten.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette, samt manglende samsvarserklæring anbefales det å gjennomføre en kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

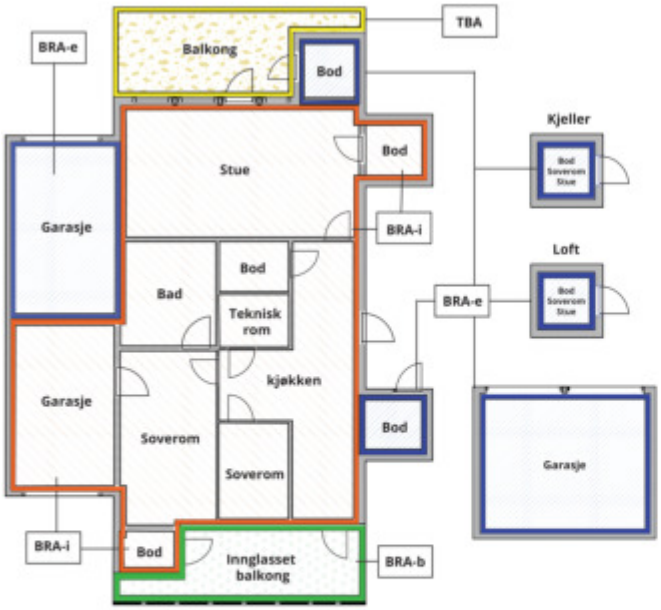
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	56	11		67	4
SUM	**56**	**11**			**4**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Stue , Soverom	Kjellerbod og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 7 kvm.
Loftsboden er målt til 6,5 kvm gulvareal og 3,6 målbart areal.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og kontroll er derfor ikke utført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	416		0	147.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skedsmogata 18

Hjemmelshaver
Kampens Byggeselskap AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1934

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på. Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321240145

Selger 1 navn
Odin Ohrvik

Gateadresse
Skedsmogata 18

Poststed	Postnr
Oslo	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 321240145

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge forrige eier; Baderomsgulvet byttet i 2015 pga defekte varmekabler. Arbeid utført av M-Tek. Kan forekomme mindre mengder sopp. Se egen redegjørelse fra borettslaget som eget vedlegg til egenerklæringen vedrørende dette.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge forrige eier; nytt bad i 2006, nytt baderomsgulv i 2015.

Arbeid utført av: Kampen byggeselskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge forrige eier: nye soilrør på kjøkken og bad i 2005.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plan og bygningsetaten

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge forrige eier: soilrør ble byttet ut i 2005

Arbeid utført av: Kampen Byggeselskap

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan forekomme mindre mengder svartsopp i leiligheten. Se egen redegjørelse fra boretslaget som eget vedlegg til egenerklæringen vedrørende dette.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn 17.02.2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240145

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se tidligere punkt angående sopp og egen redegjørelse fra styret.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert skjeggkre i treningsrommet i Bøgata 31.

Document reference: 321240145

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321240145

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odin Ohrvik	7f052160a83ab2449bc31e7d339e78af2cbc63d2	02.04.2025 08:35:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321240145

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium v/Francis Johansson-Merrick
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: WM120_3006069@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006069/321-24-0145 skedsmogata 18 . Vår ref.: 1266-1-280 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Ohrvik, Odin Lepsøe
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	280
Aksjeboenhetsnumer:	00195
Adresse:	Skedsmogata 18, 0655 OSLO
Aksjenummer:	5440-5457
Gnr.	231
Bnr.	416

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 gjeldene priser.
NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027. Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.
- E-post styret: kampen@styrerommet.no - Skjemaet "Søknad om aksjetransport" Det må også fylles ut opplysninger for bestilling av dørskilt. Skjemaet ligger vedlagt husordensregler. - Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. - Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer. - Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder. - Bestilling av postkasseskilt: kampen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 061,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	3 851,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	916,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 611,-
Annen formue:	37 892,-
Gjeld:	28 414,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	28 561,45
Kapitalkostnader:	3 815,56

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 561,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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



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 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

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til 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 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
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Markiser

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

Styret foreslår følgende løsning, prosess og finansieringsmodell:

Løsning

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

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

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

Prosess

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

Finansiering

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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)

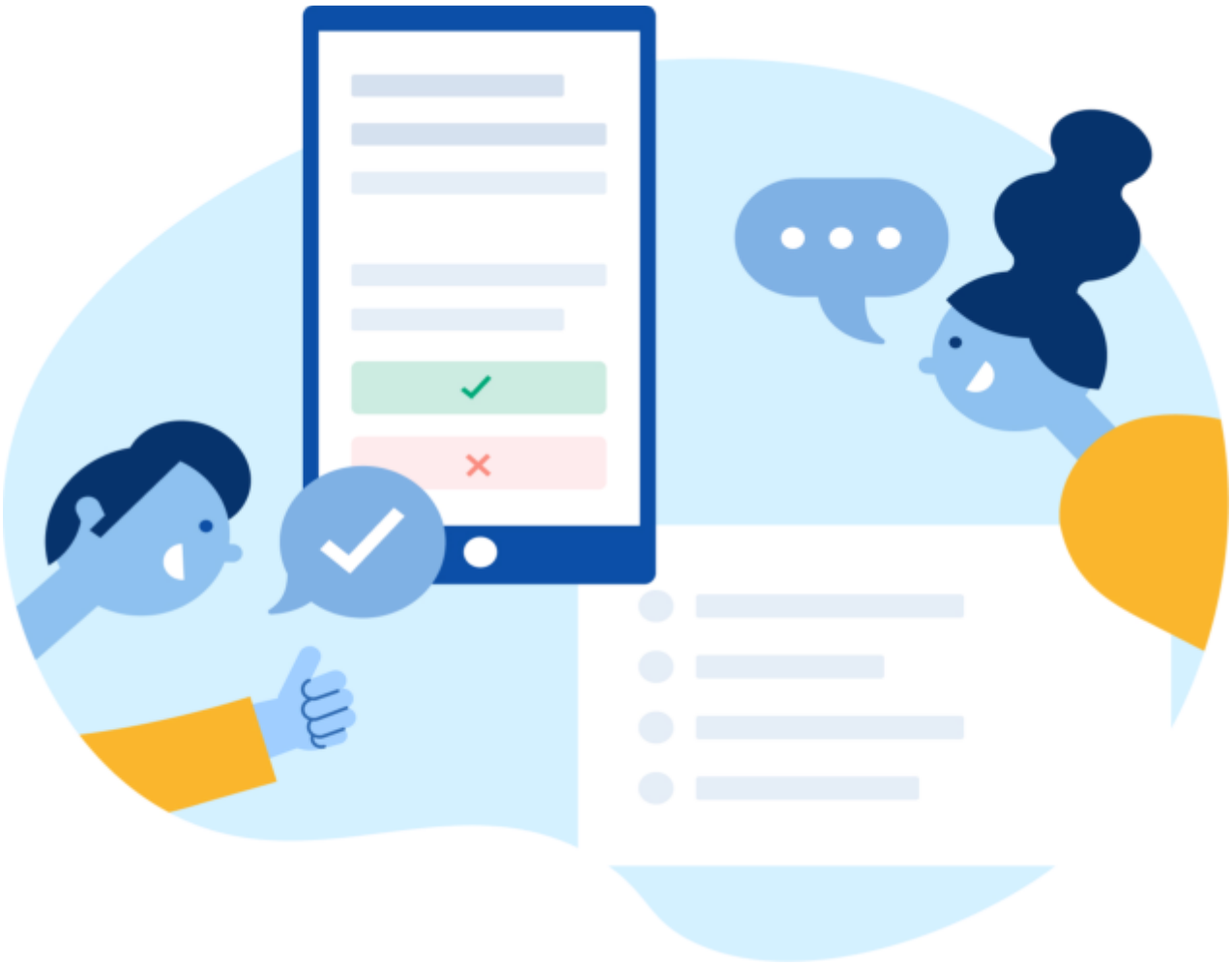
Følgende ble valgt:
Fridtjof Wesseltoft
Amanda Myhre Winje

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Kampens Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 16. februar - 21. februar 2023

Selskapsnummer: 1266

OBOS

Velkommen til generalforsamling i AS Kampens Byggeselskap

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1266

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Kampens Byggeselskap

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg
1. Introduksjon til Xo møte.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.

Sak 3

Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Tilbud fra Elektro Nettverk Service AS

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

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

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringsskap(opsjon) kr 7 225,00

2. Kurs til ovn/platetopp (opsjon) kr 4 550,00

3. Ekstra forbrukskurs (opsjon) kr 2 500,00

Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen ligger det altså en individuell investering på minimum kr 9 725, og realistisk sett mer enn dette. Sikringsskap i den enkelte boenhet er eier sitt ansvar, og dette er ikke en kostnad som kan tas av fellesskapet.

Påvirkninger på felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 4
Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Prosess

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

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

Innhenting av tilbud, total utskiftning og utskiftning per behov

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

Estimert pris for utskiftning, basert på faktisk pris fra firma Byggsørvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskifting, tilbud på mindre antall balkong dører fra Bygårdsservice og anslag fra OBOS Prosjekt er avrundet kr 50.000 pr dør, og drøyt 70.000 pr dør og vindu samlet.

Merk at disse prisene er hentet inn før prisveksten som har tiltatt i løpet av høsten. Prisveksten på byggevarer er pt 14% pro anno.

Påvirkning på felleskostnader

En total utskiftning av dører og vinduer i byggeselskapet vil følgelig beløpe seg til ca. 20 millioner kroner for balkongdører, og ca 30 millioner kroner for balkongdører med tilstøtende vindu.

En investering på 20 millioner vil øke felleskostnadene med 14% eller en snittpris pr enhet på ca. kr 400 pr måned.

En investering på 30 millioner vil øke felleskostnadene med 18% eller en snittpris pr enhet på ca.kr 600 pr måned.

Forutsetningene for dette er 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling
Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med total utskiftning av balkongdører ikke igangsettes.

Prosjektet vil utgjøre en vesentlig kostnad, og sett mot kartleggingen gjennomført av Bygårdsservice fremstår den ikke som hensiktsmessig. Mange av dørene kan fint brukes i flere år.

Styret innstiller til en løpende utskiftning av balkongdører der hvor det er et prekært behov, og økt vedlikehold på eksisterende dører og vinduer. Som ledd i dette utvider styret instruksen til Bygårdsservice, som pt har avtale om løpende vedlikehold i byggeselskapet.

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

Bakgrunnsinformasjon digitalt ekstraordinært årsmøte i Kampen Byggeselskap februar 2023

Introduksjon

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

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

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

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

Store låneopptak vil kunne hindre andre store prosjekter fremover

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

Mvh

Styret i Kampen Byggeselskap

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.02.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 21.02.23
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** AS Kampens Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

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

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

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

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for AS Kampens Byggeselskap

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. februar kl. 15:00 til 21. februar kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 210.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3139**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **615**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Larsen og Magne Mikal Hustavenes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3112**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **642**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Oppgradering av strømkapasitet fra hovedtavle til sikringskap i leilighetene

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

Tilbud fra Elektro Nettverk Service AS

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

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

Elektro Nettverk priser dette som følger:

1. Oppgradering av sikringsskap(opsjon) kr 7 225,00

2. Kurs til ovn/platetopp (opsjon) kr 4 550,00

3. Ekstra forbrukskurs (opsjon) kr 2 500,00

Skal beboerne nyttiggjøre seg kapasitetsøkningen ligger det altså en individuell investering på minimum kr 9 725, og realistisk sett mer enn dette. Sikringsskap i den enkelte boenhet er eier sitt ansvar, og dette er ikke en kostnad som kan tas av fellesskapet.

Påvirkninger på felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i dette stem for. Ønsker du at prosjektet skal gjennomføres stemmer du imot. Har du ingen formening stemmer du blankt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2383**
Antall stemmer mot vedtaket: **988**
Antall blanke stemmer: **383**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utskiftning av balkongdører med/uten tilstøtende vindu

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

Prosess

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

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

Innhenting av tilbud, total utskiftning og utskiftning per behov

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

Estimert pris for utskiftning, basert på faktisk pris fra firma Byggsørvis Welin AS (tidligere firma Helge Haneborg) på enkeltutskifting, tilbud på mindre antall balkong dører fra

Bygårdsservice og anslag fra OBOS Prosjekt er avrundet kr 50.000 pr dør, og drøyt 70.000 pr dør og vindu samlet.

Merk at disse prisene er hentet inn før prisveksten som har tiltatt i løpet av høsten. Prisveksten på byggevarer er pt 14% pro anno.

Påvirkning på felleskostnader

En total utskiftning av dører og vinduer i byggeselskapet vil følgelig beløpe seg til ca. 20 millioner kroner for balkongdører, og ca 30 millioner kroner for balkongdører med tilstøtende vindu.

En investering på 20 millioner vil øke felleskostnadene med 14% eller en snittpris pr enhet på ca. kr 400 pr måned.

En investering på 30 millioner vil øke felleskostnadene med 18% eller en snittpris pr enhet på ca.kr 600 pr måned.

Forutsetningene for dette er 15 års nedbetalingstid og 6% rente. Merk at denne summen kommer i tillegg til økningen på 6,5% fra og med 01.01.2023.

Styrets innstilling
Basert på innhentet tilbud og prosess er styrets innstilling at prosjektet med total utskiftning av balkongdører ikke igangsettes.

Prosjektet vil utgjøre en vesentlig kostnad, og sett mot kartleggingen gjennomført av Bygårdsservice fremstår den ikke som hensiktsmessig. Mange av dørene kan fint brukes i flere år.

Styret innstiller til en løpende utskiftning av balkongdører der hvor det er et prekært behov, og økt vedlikehold på eksisterende dører og vinduer. Som ledd i dette utvider styret instruksen til Bygårdsservice, som pt har avtale om løpende vedlikehold i byggeselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling taes til etterretning og prosjektet gjennomføres ikke. Er du enig i det stemmer du for. Er du uenig og ønsker å gjennomføre prosjektet stemmer du imot. Stem blankt om du ikke har noen formening.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2971**
Antall stemmer mot vedtaket: **402**
Antall blanke stemmer: **381**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 21. oktober 2022

Tema

Ventilasjon

Styret har gjennom årenes løp fått flere henvendelser om sopp i leilighetene. En meget sannsynlig årsak til sopp er at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten.

Våre gårder er fra midten av 30-tallet og baserer seg på **naturlig** ventilasjon. Det betyr at alle luker som finnes i leilighetene skal være åpne for å sikre at det både kommer luft inn og ut - altså at det er en sirkulasjon av luft i leiligheten.

For at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

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

Alle skal ha minst to ”luft ut-luker” høyt på veggen som normalt bør stå åpne; 1 på kjøkken og 1 bad. Dessverre er kjøkkenluken(e) murt igjen i mange leiligheter.

De opprinnelige ”luft-inn-lukene” er i mange leiligheter murt igjen og da er det følgende måte å få inn luft på:

- **Spalteventiler øverst i vinduene bør alltid stå åpne**
- **Eventuelle andre ventiler som slipper luft inn bør også stå åpne.**
- **Der luftsirkulasjonen er dårlig bør et vindu stå på gløtt under matlaging eller under/etter dusjing** (mest aktuelt om vår/sommer/tidlig høst)**.**

Når alle vinduene er skiftet ut vil de garantert ha spalteventiler, de fleste har det også i dag, men dersom du ikke har spalteventiler kan du få dette montert av vaktmesteren.

Luken på bad skal stå åpen mest mulig av døgnet, men noen har problemer med at det trekker vond lukt inn fra denne. Dersom du ikke har nok luft inn i leiligheten, kan denne luka virke i mot sin hensikt og det trekker vond luft inn på badet.

- **Løsning: Åpne et vindu på gløtt.**

På kjøkken bør luken oppe på veggen alltid stå åpen. Blir det likevel mye dugg på vinduene, må du sette vinduet litt på gløtt.

Noen steder har folk overtatt leiligheter hvor kjøkkenluken enten er malt igjen, tapetsert over eller fjernet helt ved gjenmuring. Sørg for å gjenopprette luken på kjøkken hvis denne ikke er i drift!

Noen steder er elektriske innretninger festet til lukeåpningen. Å feste slanger eller rør til luken fra elektrisk vifte er strengt forbudt. Dette plikter alle å fjerne (se vedtektene). Det ødelegger hele systemet med naturlig avtrekk i oppgangen og øker problemene for naboene.

Sørg for normal oppvarming av leiligheten (min 18 °C). Lav innetemperatur kan medføre sopp/mugg problemer. Luftsirkulasjon i leiligheten er veldig viktig, så la alltid

Sopp: Aksjonærer som har vært så uheldig å få svartsopp/mugg i badetaket, på yttervegger, i kroker bak skap eller andre steder, må selv vaske med soppvaskmiddel, skrape ned det svarte og male/tapetsere om. Dette hører med til indre vedlikeholdsansvar (se vedtektene). Dette gjelder også dersom du har fått dette på badet som er pusset opp av selskapet for noen år siden.

Noen leiligheter kan ligge mer utsatt til enn andre, men det viktige budskapet til alle er:

Passe god varme (min 18 °C), hold avtrekksventilene åpne og mye frisk luft.

Med nye vinduer på plass skal det nå også være lettere å holde leiligheten varm og det er dermed ingen gode argumenter for å lukke ventilasjonslukene.

Se vedlagte notat med beskrivelse av oppbygging av våre bygårder nedenfor. Vedlegg åpnes ved å klikke på den svarte pilen til høyre nedenfor.

PDF Bruk og vedlikehold av leiligheter Kampens Byggeselskap, september 2021.pdf [Last ned på Vibbo]

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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.

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

FERDIGATTESTER OG BYGGETEGNING

Anmeldelse
til Tegninger

Ø.P. 1049
1933

J.No. 2380 B.
1933

Expeditions-Dokument

angaaende Vaningshus

paa Matr.-No. 9 Verkbygaten m.fl. Kvarhal D.

Indlevert 9 juni 1933

Attestert
Duplicat sendt Brandvesenet

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

Kristiania den 19de juni 1933

A. Skilland

Reg. chefen jr. nr. Verkbygt 9
mott. 23. JUN. 1933

Opm. chefen jr. nr. 637
mott. 22. JUN. 1933

637/33

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 23 juni 1933.

Skiaasbraa

L. Bull Hals

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato: 22 MARS 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199902952-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	SKEDSMOGATA 16	Eiendom:	231/415
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap a/s	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
Seksjonsleder

Narve Lerstad
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200302390-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKEDSMOGATA 16 - 20	Eiendom:	231/41
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap AS	Adresse:	Normannsgate 52, 0655 OSLO
Søker:	Hjellnes Cowi AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SKEDSMOGATA 16 - 20 0

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

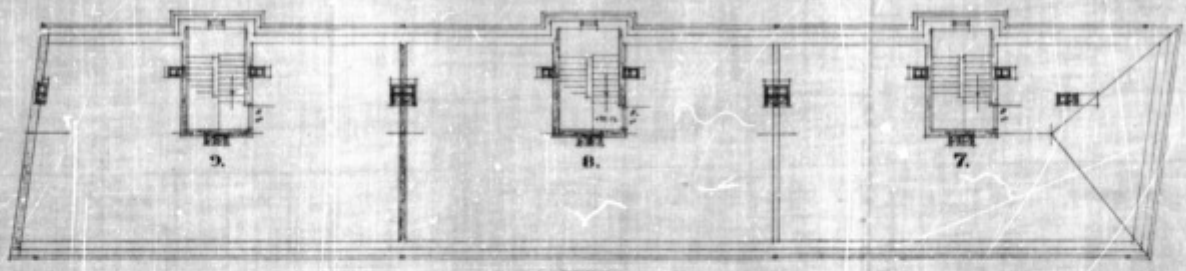
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

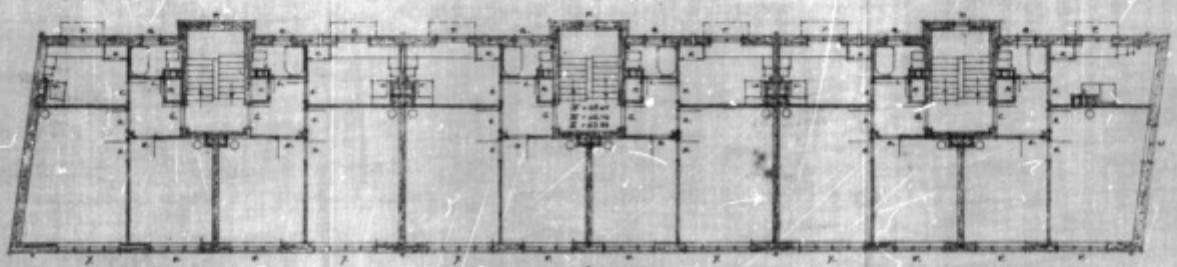
Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

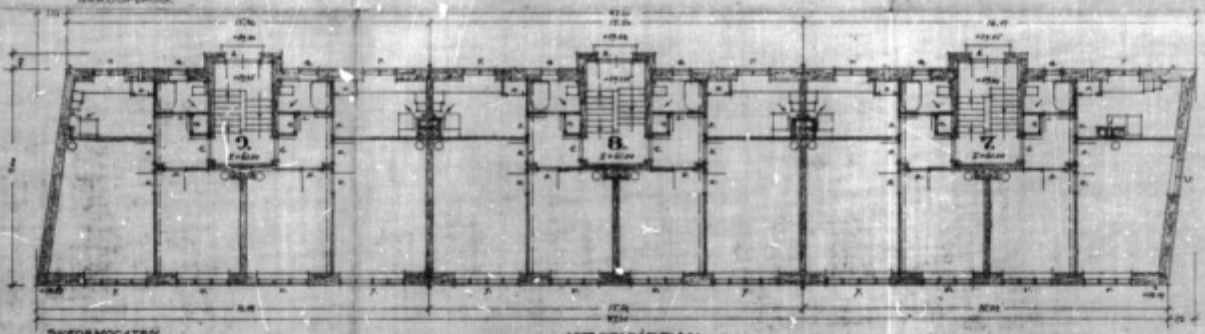


LOFTPLAN.



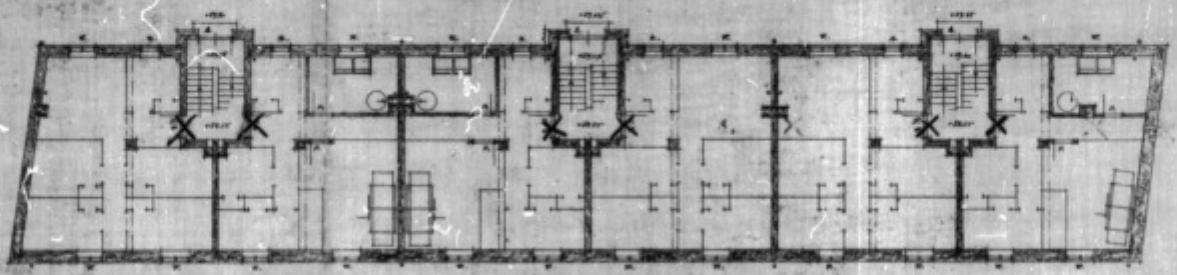
ETASJEPLAN.

GÅRDSPLASS.



SKEDSMOGATEN.

1ste ETASJEPLAN.



KJELLERPLAN.

JNr. 2380 1935 -23.

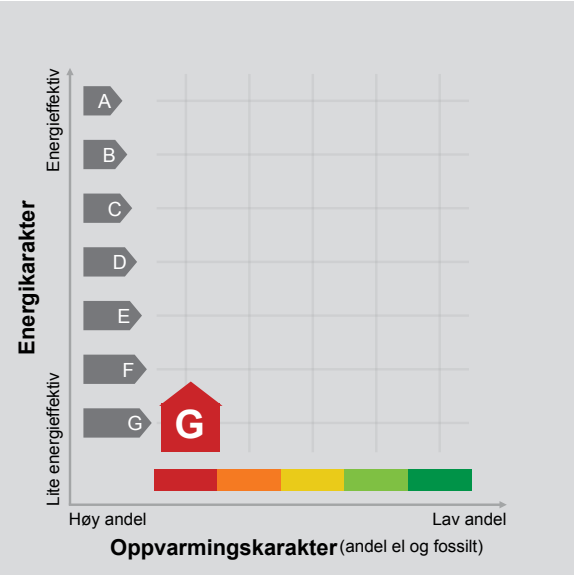
D KAMPEN BYGGESELSKAP

ARKITEKT O. E. SLAATTO.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skedsmogata 18
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80596332
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-100952
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
SKEDSMOGATA 18

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508853
8416093

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 416

Vi viser til bestilling av 20250331 for SKEDSMOGATA 18.

GNR. 231 BNR. 416

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1934.

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

149 m²

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

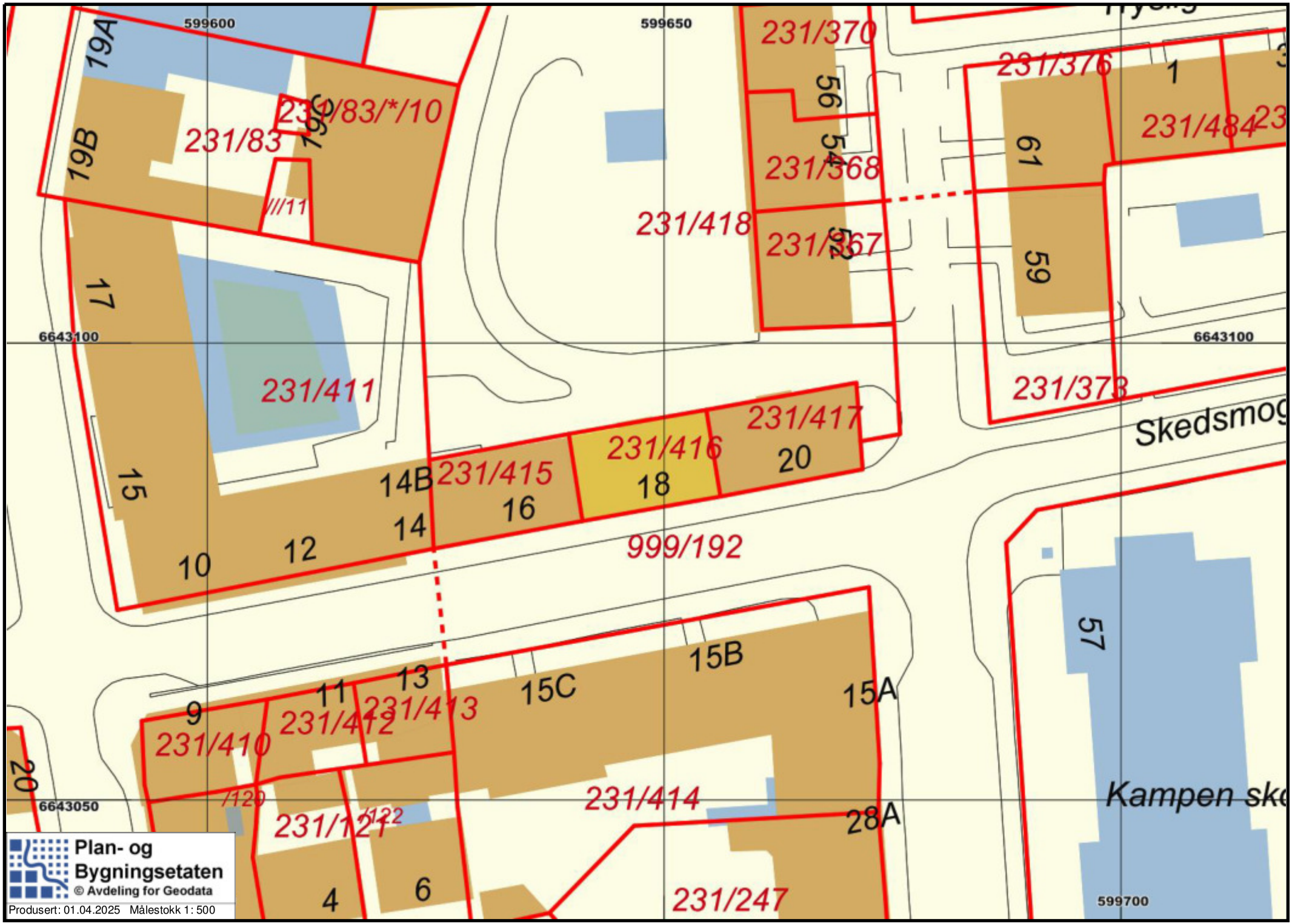
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

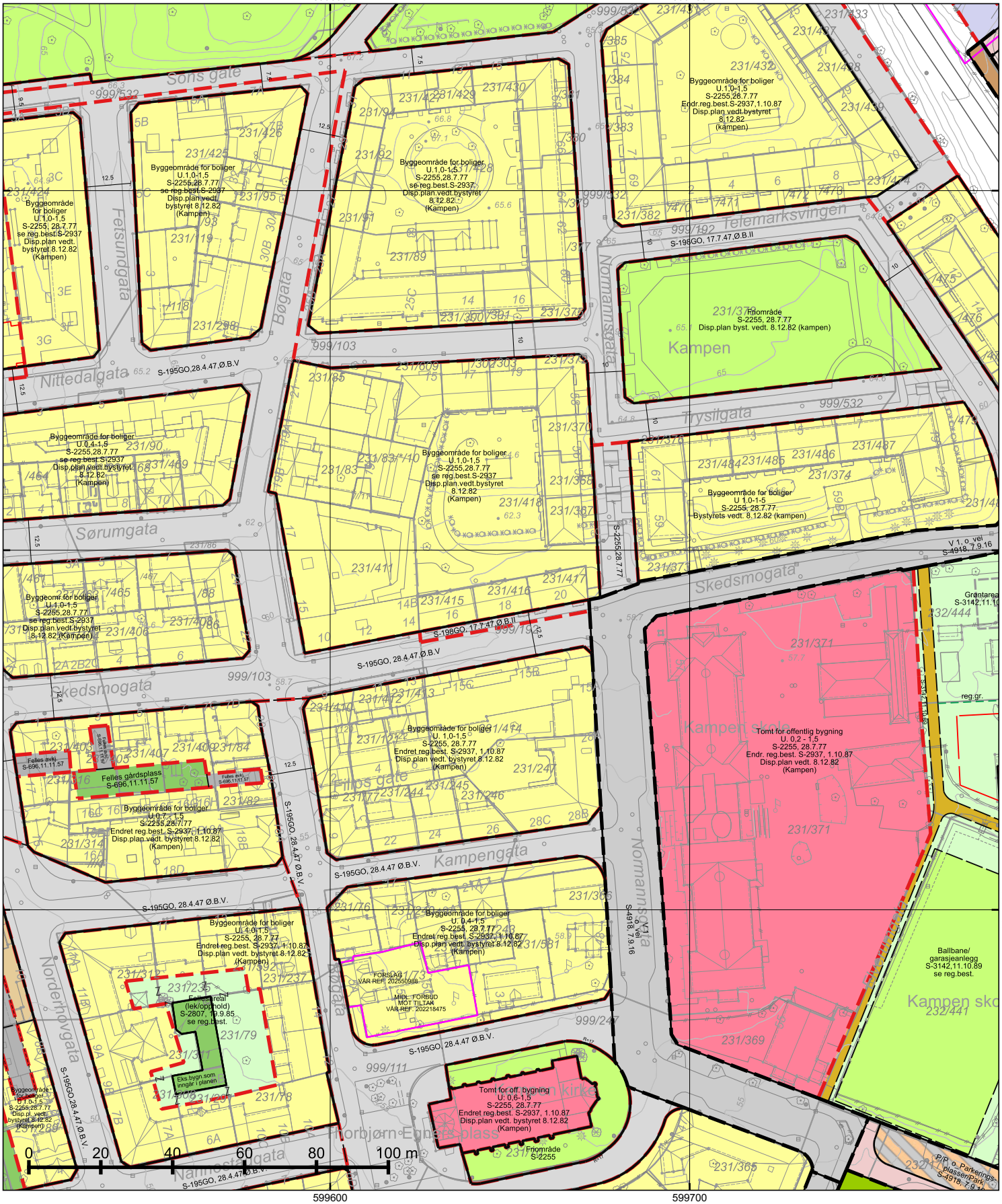
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599650
6643100
6643050
19A
19B
19C
231/83
231/83/*/10
///11
17
231/411
15
14B
231/415
16
231/416
18
231/417
20
14
12
10
231/418
231/370
231/368
231/367
56
54
95
231/376
1
61
231/484
59
231/373
999/192
Skedsmog
57
15B
15C
15A
13
11
9
231/413
231/412
231/410
/120
/122
231/121
231/414
28A
231/247
4
6
20
599700
Kampen sk
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.04.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232197/ 86508853

Adresse: SKEDSMOGATA 18

Gnr/Bnr: 231/416

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

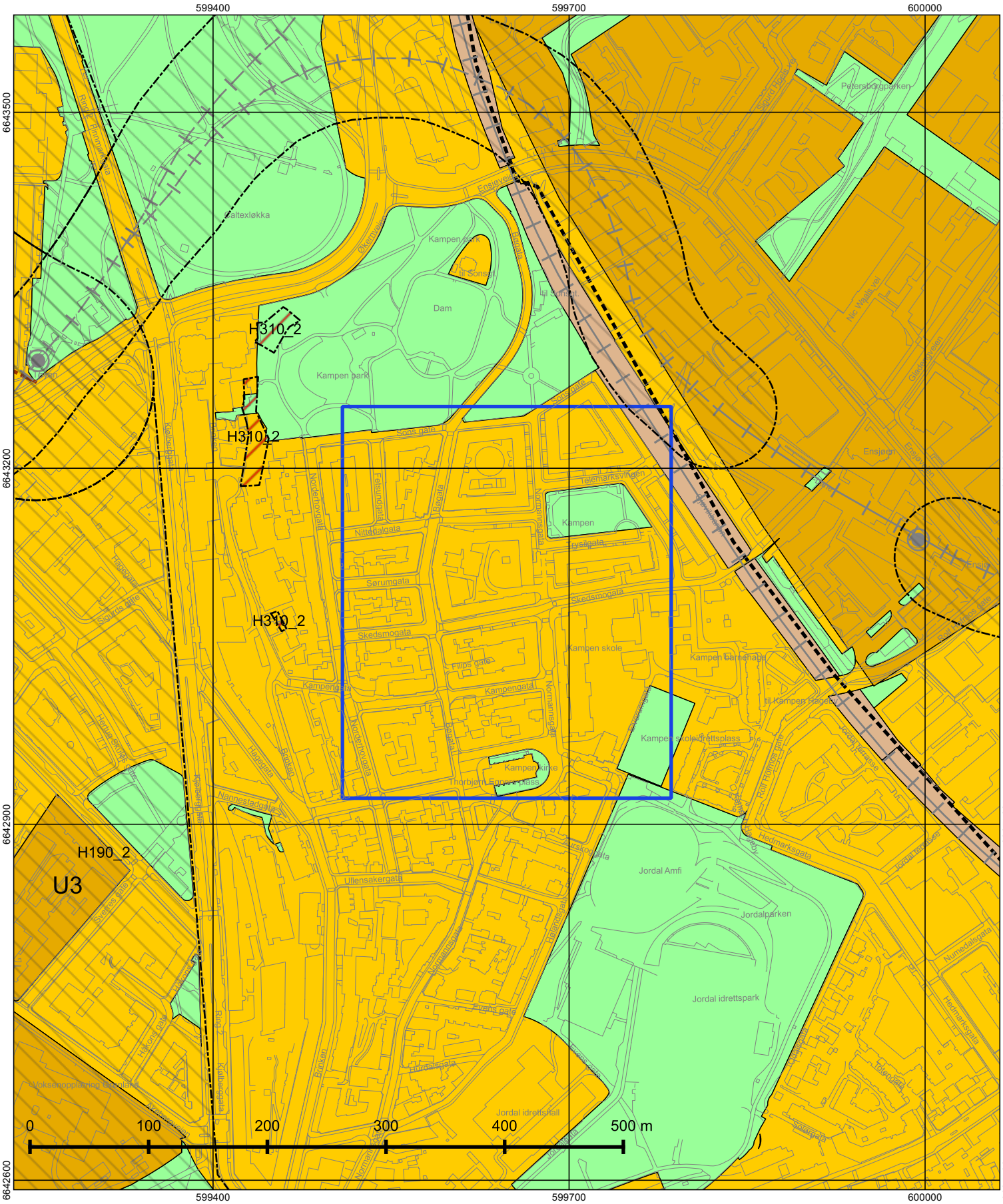
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232197/ 86508853
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Adresse: SKEDSMOGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/416

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232197/86508853
Deres ref.: 62151/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

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

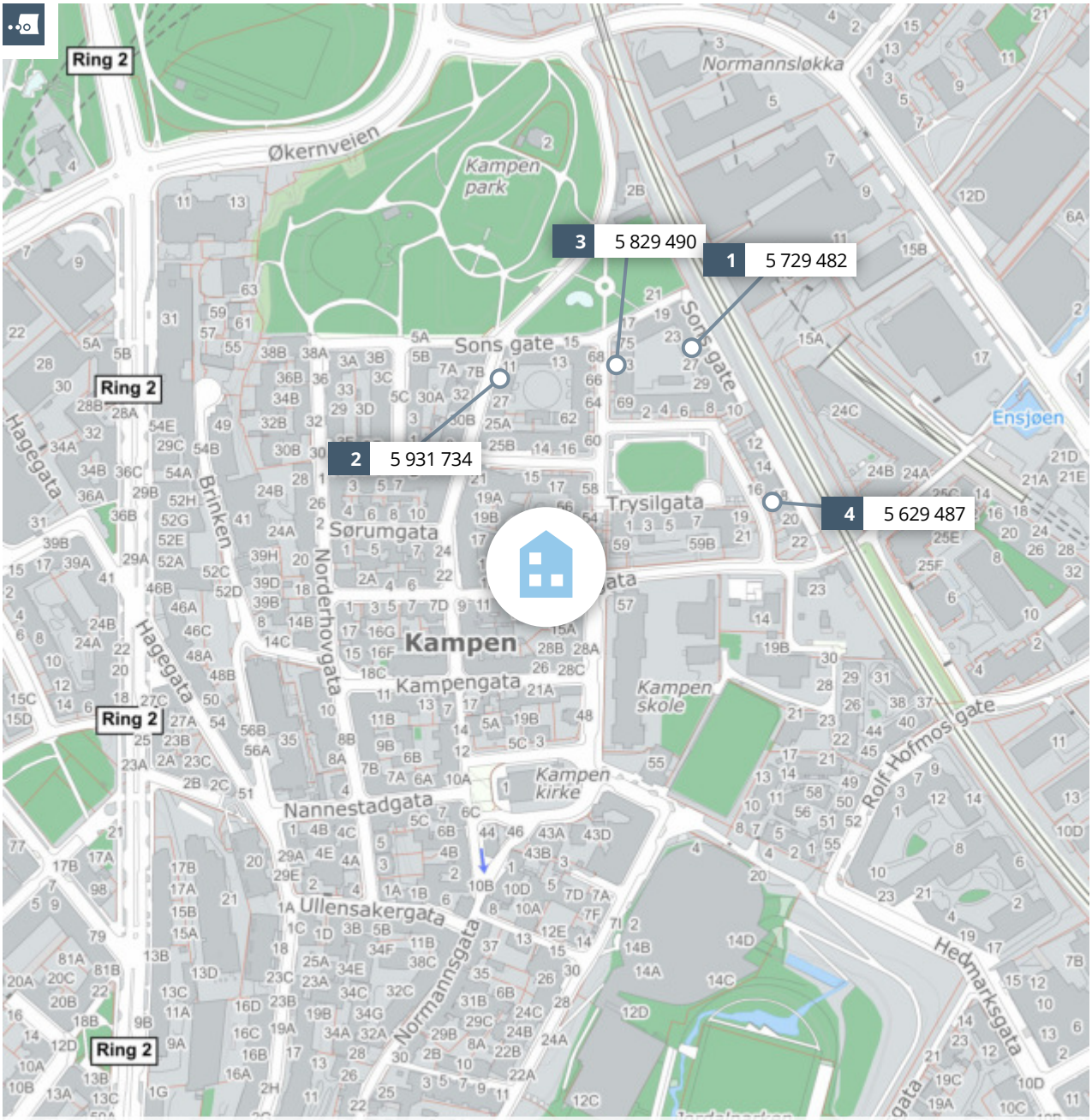
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

MEGLERS VERDIVURDERING 04.04.2025 19:56:33



Meglers verdivurdering

SKEDSMOGATA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 04.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skedsmogata 18, 0655 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 231 BNR 416 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 9

Verdivurdert til

5 290 000

28 414	5 318 414	95 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	11 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	4 061
Formue	37 892
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sons gate 25 50 m² 1934 3. etg 1 sov	11.03.2025	4 950 000	**5 700 000**	29 482	5 729 482	**114 590**
2 Bøgata 29 51 m² 1934 4. etg 1 sov	21.03.2025	5 150 000	**5 905 000**	26 734	5 931 734	**116 309**
3 Normannsgata 73 51 m² 1934 3. etg 1 sov	01.04.2025	5 250 000	**5 800 000**	29 490	5 829 490	**114 304**
4 Telemarksvingen 18 51 m² 1934 2. etg 1 sov	23.02.2025	4 950 000	**5 600 000**	29 487	5 629 487	**110 382**

Nydelig og lys 2(3)-roms med god intern beliggenhet, høyt og fritt, i byggets 4.etasje. Leiligheten fremstår stilren og luftig med store rom og store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med sjøgløtt og nydelig utsikt over byen. Kalde høst- og vinterdager nytes foran vedovnen.

•Lys og stilren 2-roms på 56 kvm
•Gjennomgående med fint lysinnslipp
•Mulighet for to soverom
•Solrik balkong med utsikt
•Vedovn
•Lekkert gulv fra 2021
•Stort bad
•Kjøkken fra 2016
•God bodplass
•Veldrevet aksjelag
•Ingen dok.avgift
•Rett ved Kampen Park

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 9 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 479 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

5.7M
5 409 000 Salgspris i snitt
4 998 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 8.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

112 251 KAMPEN RODE 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

104 309 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

95 000 Skedsmogata 18 Totalpris 5 320 000

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skedsmogata 18
Aksjebrevnr. 5440-5457 Orgnr. 921104219 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-24-0145

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick

Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52

E-post: francis.johansson-merrick@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater