PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SONS GATE 19

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling 2025

Styrets arbeid

Årsmøte protokoll 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ekspedisjonsdokument

Original byggetegning

Ferdigattester

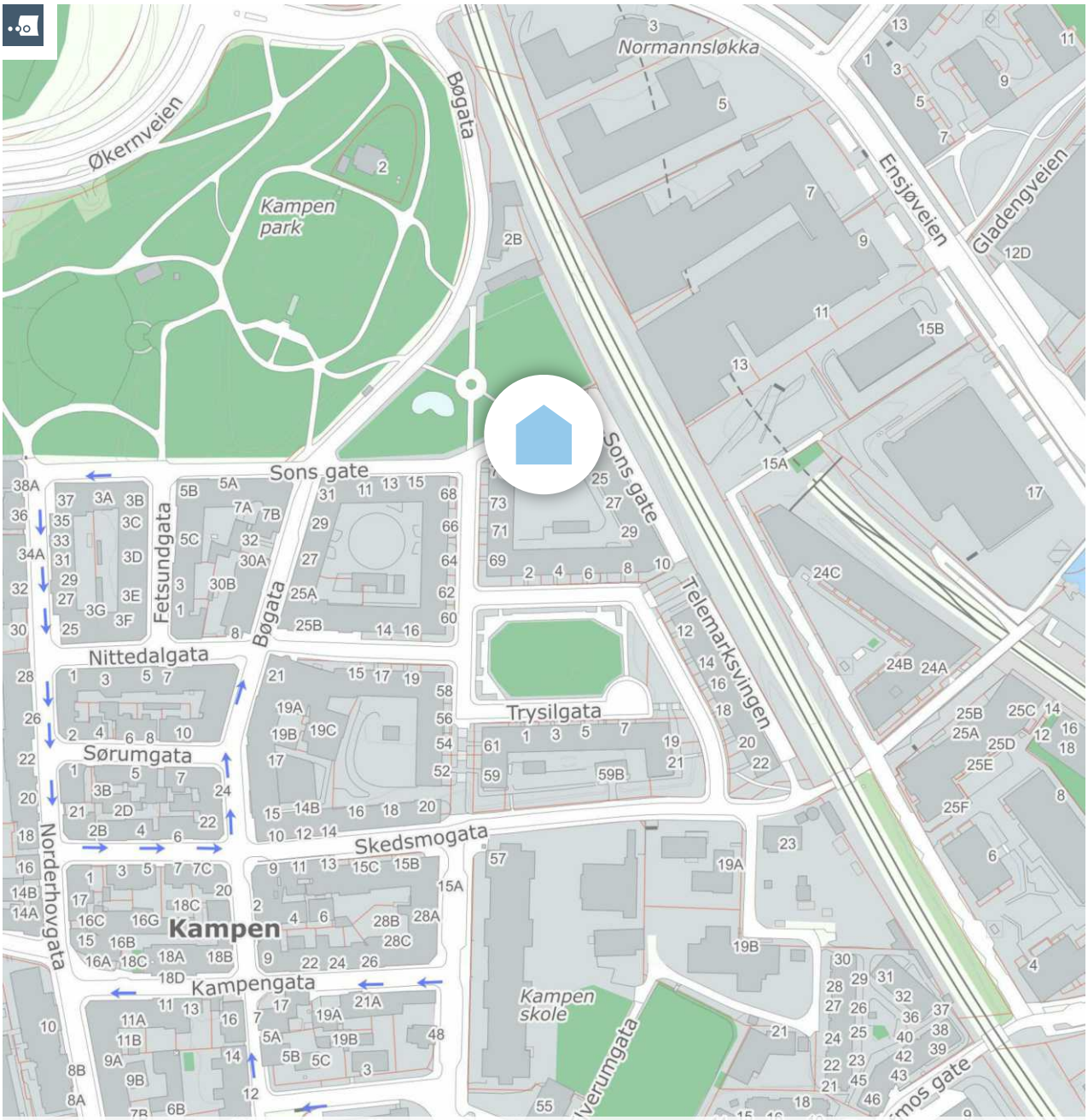
Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SONS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.02.2026

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: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sons gate 19, 0654 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 231 BNR 434 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 10

Verdivurdert til

3 990 000

10 865	4 000 865	125 027
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	125 m²
Byggeår	1934

Fellesutgifter	2 734
Formue	25 341
Soverom	1
Etasjer	4

Peis

Kort fortalt:
- Lys og gjennomgående 2-roms i toppetasje
- Nordvest-vendt balkong på ca. 4 kvm med utsikt mot idylliske Kampenparken
- God takhøyde (ca. 2,63 m i stue)
- Stue med plass til både sofagruppe og spisebord
- Peis
- Originale tregulv
- God planløsning med separat soverom
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjellerbod + loftsbod
- Parkeringsplasser i aksjelaget (tildeles via venteliste/loddtrekning)

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Sons gate 19, 0654 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 434

Aksjenummer 00244

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2322 **Referansenummer:** WT1950

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1934. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater. Kombinasjonstak tekket med stein (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2000 (dato vanskelig å tyde, men 2000 legges til grunn) og 2012.

Profilert, malt entrédør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass (dato vanskelig å tyde, men 2000 legges til grunn).

Nordvest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Tregulv
Vegger: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,63 m.

Fargeforskjell på gulv i stue og på kjøkken.

Innerdører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom pusset opp i 2004 iht. informasjon fra saksinnsyn. Omfang og utførelse er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er av systemhimling.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Eldre kobberrør. Nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter. El-tilkobling med stikkontakt.
Lekkasjesikret med lekkasjestopper.
Forrige eier har dok. varmekabel bad 2016

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

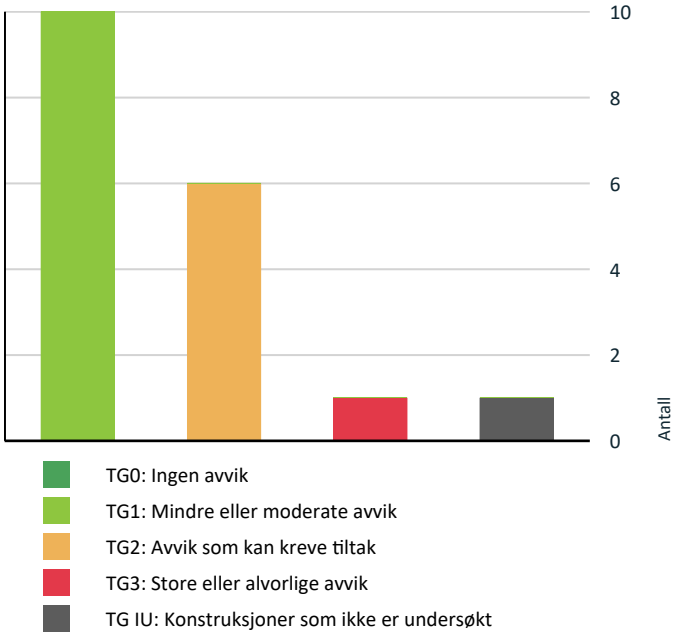
Aksjeleilighet

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

Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

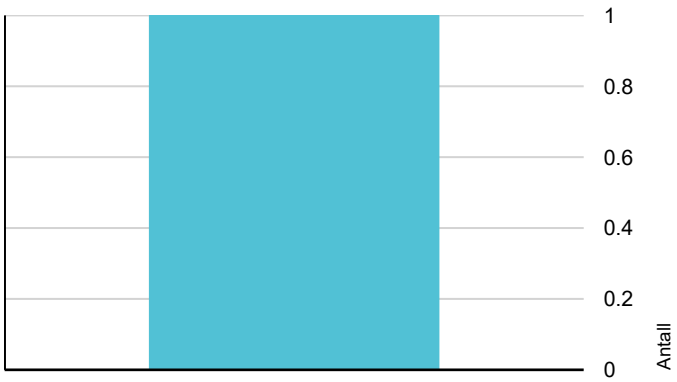
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1934

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kombinasjonstak (skråtak, valmtak) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via felles trapp (bodområde).
Ukjent alder og utførelse av taktekking (ikke besiktiget).
Kun deler av loft er besiktiget og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2000 (dato vanskelig å tyde, men 2000 legges til grunn) og 2012.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad med noe sprekker og avflassing av utvendig treverk.

TG 2 Dører

Profilert, malt entrédør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass (dato vanskelig å tyde, men 2000 legges til grunn).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Entrédøren mangler merking for brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Tregulv
Vegger: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,63 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at

undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Fargeforskjell på gulv i stue og på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom pusset opp i 2004 iht. informasjon fra saksinnsyn. Omfang og utførelse er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er av systemhimling.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til fronten av dusjkabinettet. Sluket var ikke tilgjengelig.

Fall rundt sluk er ikke kontrollerbart pga. dusjkabinettet. Dusjkabinett anbefales ved fortsatt bruk. Det gis ingen garantier for avrenning til sluk om kabinettet fjernes.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning. Iht. søknad på saksinnsyn er det søkt om bytte av sluk i 2004. Sluk er skjult under dusjkabinett og lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Kostnadsestimat gjelder kun tilrettelegging for adkomst til sluk og inspeksjon av dette. Det kan ikke lukkes skjule feil/mangler.
• Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stuen. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Frittstående kjøleskap.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Eldre kobberrør. Nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stoppekran kun for kaldtvann på bad er lokalisert over tak på baderom.
• Det er tydelige trykkslag i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Hovedstoppekran bør lokaliseres/etableres for å kunne stoppe eventuelle lekkasjer i tide.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson med bakgrunn i trykkslag. Vannrør bør klamres bedre for å unngå trykkslag. Trykkslag kan over tid føre til tretthetsbrudd og lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Til informasjon: Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Opprinnelig avtrekkskanal ved kjøkken kan ikke konstateres og opprinnelig funksjon for ventilasjon synes derfor ikke å være opprettholdt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør undersøkes om ventilen er tilgjengelig eller kan gjøres tilgjengelig slik at opprinnelig avtrekk ivaretas.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter. El-tilkobling med stikkontakt. Lekkasjesikret med lekkasjestopper.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer på kjøkken.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Ref.nr.: 5474782

Merknader:
Det er registrert bruk av skjøtelending på kjøkken for blant annet tilkobling av varmtvannsbereder. Dette er normalt ikke en godkjent løsning. Ved fremtidig bytte av VVB må det påregnes direktekobling mot sikringsskap.
Det er registrert hull i sikringsskap. Sikringsskap skal være tett for å hindre oksygentilførsel ved evnt. brann.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og bruk av skjøteledning anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Dagens krav til rekkverkshøyde er 120 cm. Den enkelte må selv vurderes om det er behov for å gjøre utbedringer. Utbedring kan normalt ikke gjøre som et enkeltstående tiltak, men må behandles av borettslaget.
- Manglende merking av brannklassifisering av entrédør må undersøkes. Dersom døren ikke er en branndør kan det foreligge/bli pålagt å bytte dør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

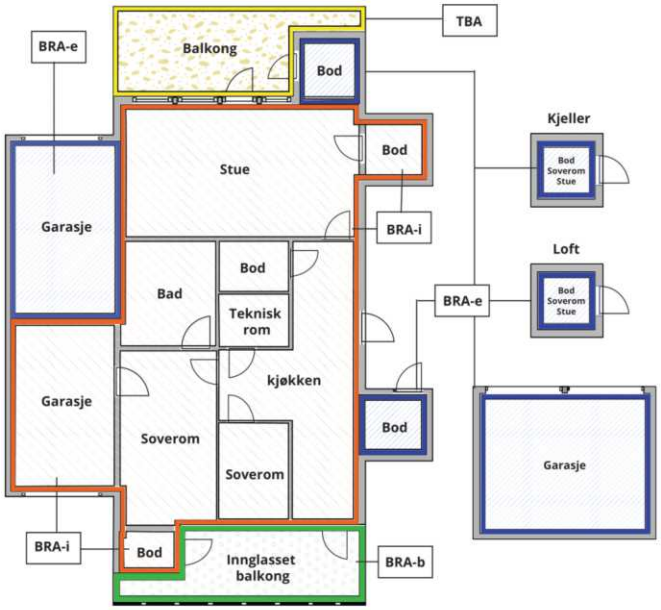
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	32			32	4
Kjeller		5		5	
SUM	**32**	**5**			**4**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

I tillegg er det en loftsbod med gulvareal på ca. 5 m², men lav takhøyde gjør at arealet ikke er måleverdig.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Ina Nafstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	434		0	125.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sons gate 19

Hjemmelshaver
Kampens Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0402/	H0402	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00244

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260075

Selger 1 navn
Ina Tveit Nafstad

Gateadresse
Sons gate 19

Poststed	Postnr
OSLO	0654

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: OBOS Skadeforsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble det byttet defekt termostat på varmekabler på badet i 2016. Utført av Kampen Installasjon AS

Document reference: 159260075

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifølge forrige eier ble det byttet defekt termostat på varmekabler på badet i 2016
Arbeid utført av	Kampen Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier har dokumentasjon på arbeidet

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	Nei

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	Det har blitt sporadisk observert sølvkre på badet

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	Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 20.08.25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159260075

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

Beskrivelse: NRK skal bygges på Normannsløkka (noen hundre meter unna borettslaget)

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260075

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: 159260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Tveit Nafstad	7dfad6f699795b159f8849 5a133570153c82980d	09.02.2026 19:04:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260075

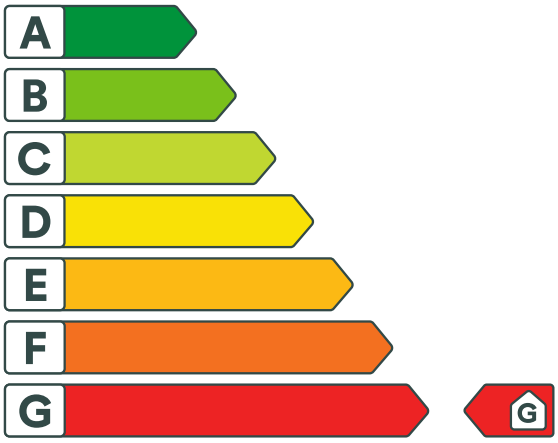
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Sons gate 19, 0654 OSLO**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261555**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80596464**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **434**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **379,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 130 kWh**

Sons gate 19, 0654 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sons gate 19, 0654 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Deres ref.: 159260075 Vår ref.: 1266-1-393 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Nafstad, Ina Tveit
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	393
Aksjeboenhetsnumer:	00244
Adresse:	Sons Gate 19, 0654 OSLO
Aksjenummer:	1777-1788
Gnr.	231
Bnr.	434

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene inkluderer bredbånd. Varmt vann og fyring er ikke inkludert i felleskostnadene.
Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Henvendelse til styret. Parkeringsplass eller ekstra bod følger ikke boligen ved salg, så selger må selv si opp plassen/boden til styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av parkering/bod etter gjeldene priser.

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

- E-post styret: kampen@styrerommet.no - 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:	5,64%
Restsaldo:	6 584 232,00
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: 2 733,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 733,62	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	631,-
Fradragsberettigede kostnader:	855,-
Annen formue:	25 341,-
Gjeld:	10 865,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	10 865,09
Kapitalkostnader:	2 813,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 865,09,-, 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 Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1266

KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dørene åpner kl. 17.00 for registrering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Markiser 2 gangs behandling
9. Behandling av søknader om bygningsmessige endringer
10. Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger
11. Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm
12. Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene
13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.
14. Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening
15. Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder
16. Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon
17. Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.
18. Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

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

20. Valg av valgkomité

21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder, Randi Røvik, som møteleder.

Forslag til vedtak

Randi Røvik velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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

Caroline Tyren fra Obos foreslås som protokollfører. Grethe Lyche foreslås som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:

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

5. Forslag /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.

Styrets innstilling

Forretningsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslag til forretningsorden godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1266 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 1266 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1266 - Revisjonsberetning_2024_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

---

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 390 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 390 000

Sak 8

Markiser 2 gangs behandling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle undersøke mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Forslaget fra styret ble nedstemt med knapt flertall på Generalforsamlingen 2024. I ettertid ble det stilt spørsmål ved avstemmingen, og registreringen av stemmeberettigede. Frammøtelisten ble derfor gjennomgått og det ble funnet uregelmessigheter ved aksjelisten, og registreringen av stemmeberettigede. Obos har derfor på oppdrag fra styret gått gjennom hele aksjeeierboken, og har funnet flere registreringsfeil som nå er rettet opp så det stemmer overens med vedtekter og det som er registrert i Brønnøysund. Dette er en sak for seg, men i og med at dette har tatt tid fremmes saken om markiser på nytt på ordinær generalforsamling fremfor en ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn

De fleste av balkongene i byggeselskapet er montert mot sør og vest med mye sol og, for mange, ingen eller minimalt med skygge. Dette gjør det utfordrende å oppholde seg på balkongene på varme soldager, og med stadig varmere somre er behovet for skjerming og skygge økende. Når det er direkte sol, blir også leilighetene innendørs svært varme. Dette gjelder særlig i de øverste etasjene som ikke er skjermet med overliggende balkong.

Byantikvaren har bekreftet at de ikke motsetter seg at markisene settes opp enkeltvis, forutsatt at det lages en felles plan for markisene og at markisene festes inne ved veggen, ikke ytterst på overliggende balkong.

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

Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.

Prosess

Montering av markiser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret inngitt derfor avtale med en ansvarlig søker som ansvarlig for byggesøknaden. Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansieringsmodell

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. I tillegg vil det påløpe et beløp på anslagsvis kr. 3 000 som skal dekke utgifter byggeselskapet har hatt til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg, og må organiseres og bekostes av den enkelte.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere at det vil være mulig å fremforhandle samme pris eller rabatt for de som bestiller markise enkeltvis.

Styrets innstilling
Styret mener at markiser vil gi et viktig bidrag til bokvaliteten generelt og til balkongenes bruksverdi spesielt. Styret ønsker derfor generalforsamlingens godkjenning av foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell som beskrevet over.

Forslaget til løsning innebærer at byggeselskapets kostnader i all hovedsak vil bli dekket inn på sikt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 9

Behandling av søknader om bygningsmessige endringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får en rekke henvendelser om bygningsmessige endringer i boenhetene, som er utfordrende. Det skyldes blant annet at det søkes før overtakelse og overføring av eierforholdet. Vi ser også en utvikling hvor forventningene til saksbehandlingstid er knyttet til kort eiertid av leiligheter, før de igjen omsettes i markedet (såkalt flipping av leiligheter. Spesielt søknader knyttet til flytting av kjøkken er problematiske fordi rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad. Dette er søknader styret avviser, men som i noen tilfeller opprettholdes med egne faglige uttalelser. Det er også søknader som berører bærevegger, yttervegger, vegger mellom naboer eller til oppgang. Det er derfor behov for tydeligere veiledning til eiere og aktuelle kjøpere med hensyn til de begrensninger våre vedtekter setter for såkalt flipping av leiligheter og konsekvenser for fremtidige aksjeoverdragelser, hva som tillates av bygningsmessige endringer, og eiers dekning av eventuelle merkostnader ved bruk av fagkyndig oppnevnt av styret.

Forslag til vedtak

I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer.

Sak 10

Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Marit Backe foreslår at de tre gjenværende gamle baktrappene til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Dette gjelder Trysilgata 1, 3 og 5. Gelendre tas vare på og gjenbrukes.

Det hentes inn anbud fra et par firmaer og det velges ikke bare ut fra pris, men også seriøsitet og erfaring.

Bakgrunn/begrunnelse:

Fra slutten av 1990- tallet og utover 2000-tallet ble baktrappene i Kampens byggeselskap skiftet ut, på grunn av elde og enkelte også som følge av balkongbyggingen.

Tre trapper gjenstår imidlertid i kvrtal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårllg forfatning at nybygging må prioriteres. Betongen er porøs , biter faller av...milde vintre øker problemene.

Grunnleggende vedlikehold av bygningene er en hovedoppgave. Baktrappene er viktige rømningsveier. Og skade på mennesker kan oppstå ved bruk.

Også i C- kvartalet er det gamle trapper tror jeg som bør byttes ut. Mitt forslag er å begynne med de tre i kvartal D nå.

(Ellers er det mye mose på trapper i A-kvartal som bør fjernes som del av daglig drift.)

Styrets innstilling

Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifikasjon og prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.

Sak 11

Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da det ble stemt om hvorvidt man skulle oppgradere strøm til hovedtavlen i Ekstraordinær Generalforsamling, ble det i styrets innstilling skrevet at styret ikke anbefaler dette, men heller anbefaler andre tiltak. Vi har sjekket med flere elektrikere, blant annet Omexom som utførte kontroll, og disse har alle sagt at det vil ikke avhjelpe problematikken med at sikring på hovedtavle går for enkelte beboere. I tillegg ligger det i vedlikeholdsplanen at man skal oppgradere fra skrusikringer, noe man ikke får laget nye el installasjoner med i dag, til automatsikringer. Ville det ikke vært formålstjenlig å kombinere dette med mulighet for kapasitetsøkning.

I tillegg ble det i oktober 2023 pålagt fra styret å lufte kjellere, noe som i særdeleshet påvirker beboere i første etasje negativt. Dette fører til at flere beboere opplever meget kalde leiligheter i vinterperioden, og bruker forholdsmessig mye mer på oppvarming enn i andre etasjer.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag tidligere, som ble avvist av Generalforsamlingen i 2024.
I oversikten over vedlikeholdsoppgaver fra denne generalforsamlingen fremkommer det imidlertid at skrusikringene i hovedsikringsskapene skal erstattes med automatsikringer, og som et ledd i dette fremføring av trefas. Så har det vært el-tilsyn på anlegget, og selv om det ikke gis pålegg er det anbefalt at stigeledningene skiftes ut så det blir bedre strømkapasitet i leilighetene.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivaretatt.

Sak 12

Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet opplever hyppige innbruddsforsøk og stjeling av sykler i bakgårder hvert år. Bare i 2024 ble det oppgitt mer enn 7 tilfeller av innbrudd på Vibbo sin oppslagstavle, det er sannsynlig at det er enda flere enn dette. Dette er svært ubeleilig og medfører hodebry og store kostnadstap for beboerne, men viktigst av alt føles det utrygt. I tillegg har en beboer oppgitt innbruddsforsøk på en av balkongene i første etasje. Her igjen kan det være flere tilfeller enn det som er oppgitt på Vibbo.

Det er tydelig at flere av tilfellene med sykkeltyveri er organisert kriminalitet. Dette bunner blant annet i, men ikke alene, i tilfellet hvor beboer observerte en person på sykkel som filmet alle syklene i bakgården kun dager før et av sykkeltyveriene i 2024. Hvis tilgangen til bakgården ikke var allemannseie ville dette kanskje vært forhindret, om ikke annet, gjort det vanskeligere å gjennomføre.

Forslaget er å installere inngangsport til bakgårdene for å minske uønsket adferdsel, sykkeltyveri og innbrudd, og til gjengjeld øke trivsel og sikkerhet for beboere.

Per nå er det fri tilgang til bakgårdene for alle, likevel er bakgårdene ment til beboerne.

Inngangsport kan også minske uønsket biltrafikk til og i bakgårder. Det er forbudt å parkere i bakgårdene, likevel er det observert daglig parkering, både fra beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Styret er ikke enig i beskrivelsen av forholdene som tas opp, og vil ikke anbefale en prosess hvor det settes opp porter i bakgården. Forslagsstiller har verken vurdert søknadsprosess for godkjenning av å sette opp porter eller kostnadssiden av forslaget. For øvrig følger styret opp saker om parkering i gårdsrommene, både over for bileiere med norskregistrerte biler og sameiet i Bøgata 25. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 13

Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av syklene i skuret i bakgården til Normannsgata er brede og tar mye plass, i tillegg til at det er et relativt trangt skur og mange sykler. Foreslår derfor at man bytter ut eksisterende dør (se bildene) til en som er bredere slik at det blir enklere å få disse inn og ut.

Styrets innstilling

Eksisterende fløydører kan åpnes slik at det blir en bredere åpning. Ved senere behov for utskifting vil dørløsningen kunne vurderes på nytt. Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Vedlegg

4. Dør etter.jpg

5. Dør før.jpg

Sak 14

Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint om man kunne booke vaskerommet på samme måte som treningsrommet, det kunne åpnet opp for flere valgmuligheter blant annet om man bare trenger en maskin eller kanskje kun trenger å tromle. Slik det er nå er det mange som glemmer å henge vekk låsene slik at neste måned ser det ut som det er opptatt. Å øke sømligheten og tilgjengeligheten på fellesvaskeriene vil kunne bidra til at flere benytter seg av de og som resultat minske fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften som ligger innenfor styrets handlingsrom. Styret har ikke prioritert dette da det krever et bedre system enn dagens mulighet innenfor Vibbo. Det er også såpass få som bruker vaskeriet, at det er mer hensiktsmessig å innføre krav om at låsene skal være merket med navn og/eller leilighetsnummer.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 15

Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å være styreleder for et aksjeselskap med 400+ enheter er et meget krevende verv. Forslaget er å ansette en profesjonell styreleder fra Obos, eller andre, for å få en ekstern person som kan være dedikert til dette. Og for å ha en person som har nødvendig kunnskap om hvordan best drive et såpass omfattende aksjeselskap for bolig.

Styrets innstilling

I tillegg til at forslaget mangler beskrivelse av hva en ekstern styreleder skal ivareta, som dette styret ikke utfører, og hva det eventuelt vil koste, er forslaget i strid med våre vedtekter som krever at styreleder velges særskilt. Det betyr at det må være en person som foreslås.

7-1 Styret

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

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

Styret viser for øvrig til valgkomiteens innstilling, som omtaler sine betraktninger rundt forslagene om ekstern styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 16

Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange boenheter sliter med svertesopp og fukt i leilighetene, samt vond lukt og røykluk. Styret oppgir følgende- "for at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

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

Ventilasjonen i leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon med ventiler på bad og kjøkken. Luftesjakten på kjøkkenet er felles for hele oppgangen og luftesjakt på bad er felles for alle etasjer på samme side i oppgangen.

Alle ventilasjonskanaler vil etter som årene går samle støv, skitt, fett, mugg, bakterier og andre forurensninger. Dette vil etterhvert kunne redusere luftkvaliteten betydelig da sameiets leiligheter baseres på disse og krever god ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

I følge SINTEF er det anbefalt å rense selve kanalene til ventilasjonsanlegget minimum hvert 5. år.

Dette er ikke en prosedyre sameiet foretar og det bes derfor om innføring av jevnlig rens av ventilasjonsanlegget slik at hver enkelt boenhet kan ivareta det naturlige avtrekket som kreves og sikre et godt inneklima.

Styrets innstilling

Rens av luftekanalene for avtrekk er en vedlikeholdsoppgave, og styret konsulterer fagkyndige på området for å fastsette frekvens. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med anbefalingene for ventilasjonsanlegg. Den innvendige lufttilførselen gjennom ventilene i vinduene forutsettes det at beboerne etterser selv, og vasker/skifter filtrene ved behov, slik forslagsstiller også er innforstått med. Styret har imidlertid gjennomført et forsøk med vifter på enkelte piper for ildsteder. Dette har bedret oppdriften i ildstedene, men også hatt effekt på andre luftproblemer. Dette vil bli installert på alle pipene for ildsteder.

Styret innstiller derfor på at saken avvises da dette er forhold som ivaretas.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 17

Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Flere andelseiere har opplevd urimelig lang behandlingstid og manglende svar på søknader til styret, særlig i forbindelse med endringer i leiligheten. I flere tilfeller har søknader vært ubehandlet i over seks måneder uten tilbakemelding. Dette skaper frustrasjon og hindrer beboerne i å gjennomføre ønskede tiltak i sine hjem. Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets anliggender på en forsvarlig måte og sikre god saksbehandling. Manglende svar eller urimelig lang behandlingstid er ikke i tråd med god forvaltningspraksis. Videre bør byggesaker behandles på et faglig grunnlag, ikke basert på subjektive vurderinger fra styret eller enkeltpersoner uten byggteknisk kompetanse. For å sikre effektiv saksbehandling og at byggesaker vurderes på en objektiv og faglig måte, bør styret ha tydelige rutiner for behandling av søknader. Dersom det viser seg at dette ikke fungerer tilfredsstillende over tid, kan det være hensiktsmessig å vurdere eksterne løsninger. Ett mulig tiltak kan være å innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning. Flere borettslag benytter seg av eksterne styreledere for å sikre en profesjonell og strukturert drift. En ekstern styreleder kan bidra med: - Faglig kompetanse – Sikrer at byggesøknader vurderes på et profesjonelt grunnlag. - Forutsigbar behandlingstid – Sørger for at saker behandles innen rimelig tid. - Objektivitet – Reduserer risikoen for forskjellsbehandling. - Effektiv drift – Kan bidra til bedre økonomistyring og vedlikeholdsplanlegging. - Det koster ikke alltid mer – Det er ikke nødvendigvis dyrere å engasjere en ekstern styreleder enn å ha en intern styreleder.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal behandle og besvare alle skriftlige søknader innen en fastsatt frist (for eksempel 4 uker). Ved avslag skal det gis en skriftlig, faglig begrunnelse.

2. Styret skal redegjøre for hvorfor flere søknader har vært ubehandlet i flere måneder og presentere tiltak for å sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling fremover.

3. Styret skal basere sine vurderinger i byggesaker på faglige vurderinger. Der det er nødvendig, skal styret innhente råd fra kvalifiserte fagpersoner før vedtak fattes.

4. Dersom saksbehandlingen ikke fungerer tilfredsstillende, skal borettslaget innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning.

Styrets innstilling

Styret viser til sak 9, hvor det er gitt en kort redegjørelse for hvilke utfordringer enkelte søknader representerer. Styret er verken enige i forslagsstillernes beskrivelse, eller forslag til vedtak. Forslagsstillerne har fått tydelige tilbakemeldinger på at deres søknader ikke kan godkjennes, og begrunnelser for dette. Styret har også innhentet fagkyndige vurderinger av de omsøkte tiltak, som ikke anbefaler tiltakene. At prosessene er videreført som forslag til generalforsamlingen uten at søknadenes karakter er redegjort for gir ikke grunnlag for behandling av saken, og styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 18

Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnen er at det nå daglig kjøres mange biler inn og ut i bakgården og blir brukt som parkeringsplass. Man skal ikke gå og være redd for at noe skjer grunnet all trafikk her som er økende.

Vil også forhindre uønsket tilgang til kjelleren.

Og forhindre at det blir brukt som luftegård for hunder for folk som ikke bor her. Da kan det bli enda triveligere å bruke bakgården nå som den er oppgradert.

Det er veldig mange bygårder i Oslo som har dette.

Styrets innstilling

Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringsskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslagets hensikt er ivaretatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivaretatt.

Sak 19

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt færre parkeringmuligheter i vårt område, sistTrysilgt./Normannsgt.(3 plasser).

Bilkompaniet har 7 plasser i Sonsgt.

3 ved Normannsgt. og 4 ved Norderhovsgt.(el-bil).

De skal ha 4 stk. i Hedmarksgt. ved Jordal Amfi, men er flyttet pga. gravearbeid.

Ser ikke grunn til å bevare disse plassene, men heller prioritere egne beboere

som trenger parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område. Allikevel er muligheten til å leie en bil innen kort rekkevidde svært verdifull for personer uten egen bil. Avtalene med Bilkollektivet og Hyre opptar kun 3 av de 42 faste parkeringsplassene i borettslaget. I fjor sa Hyre opp to av sine plasser på grunn av at de ikke ble brukt nok, med Hyre har informert styret om at den gjenværende plassen er populær. Både Hyre og Bilkollektivet betaler en høyere leie for plassene enn øvrige beboere.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget om å si opp parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre, og anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Sak 20

Valg av valgkomité

Innstilling
Turid Sylte innstilles som leder av valgkomiteen. Forslag til medlemmer fremlegges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Turid Sylte

  Turid Sylte har ledet valgkomiteen de siste årene, og gjør en meget ansvarsfull og god jobb. Det er vesentlig med kjennskap byggeselskapet og kontinuitet i valgkomitéens arbeid.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har også i år gjort sitt beste for å finne et styre som tar godt vare på vårt felles ansvar for de 434 leilighetene i Kampens byggeselskap.

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å skape gode rutiner og systemer. Målet er å ha oversikt, tenke langsiktig og bruke ressursene klokt – slik at felleskostnadene holdes nede.

Vi har lagt vekt på å finne personer som kan samarbeide godt, og takker kandidatene som har sagt ja.

Styreleder

Valgkomiteen undersøkte i 2023 muligheten for ekstern styreleder. Rett kandidat vil kunne bidra med profesjonell styring og avlaste beboerne. Det er mulig å finne en ekstern styreleder, men valgkomiteen gikk ikke videre med undersøkelser om pris, innhold eller konkrete kandidater, da vi fikk en kompetent intern kandidat i Røvik.

En lokal styreleder har fordelen av å kjenne bygget og bomiljøet – og et ønske om å bidra der man bor. Det forutsetter at noen har tid og vilje til å ta på seg rollen. Det har vi nå, og foreslår å gjenvelge dagens styreleder.

Nyrekruttering

Vi har søkt etter nye styrekandidater gjennom Vibbo og ved å kontakte personer direkte.

Vi er opptatt av å sette sammen et styre med bred erfaring og god balanse i både kjønn og alder. Vi har særlig forsøkt å få med flere menn, men det har vært utfordrende i år.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen og Turid Sylte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 28. april 2025:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

· Velges for to år: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (ny)

Ikke på valg:

· **Amanda Myhre Winje** (valgt til 2026)

· **Fridtjof Wesseltoft** (valgt til 2026)

3. Varamedlemmer, velges for ett år:

· 1. vara: **Ingelina Viken Nyebak** (ny)

· 2. vara: (ny)

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik

  Randi Røvik, 66 år, bor i Telemarksvingen 21. Jobber som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har vært styreleder for Kampens byggeselskap i to år, siden 2023. Røvik har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk. Styreleder velges for ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller Randi Røvik som styreleder også for det kommende året. Vårt inntrykk er at Røvik legger ned en stor innsats både i daglige saker og med å skape struktur og langsiktige planer for styrets arbeid.
  Vervet som styreleder er et krevende ansvar å ha ved siden av full jobb. Røvik har etter vårt inntrykk håndtert rollen godt og vært opptatt av å finne gode, langsiktige løsninger for fellesskapet.

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

- Ane Birkeland

  Ane Birkeland, 31 år, bor i Telemarksvingen 21. Jobber på den britiske ambassaden i Oslo som markedsrådgiver. Ved siden av er hun spinninginstruktør på SATS Kampen. Har jobberfaring fra London og Paris innen «investment due diligence» og digital markedsføring. Har bachelor i Business Management fra London.

- Cecilie Meidell Berge

  Ingrid Cecilie Meidell Berge, 31 år, har bodd på Kampen i tre år, i Nittedalgata 14. Hun har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber til daglig som eiendomsforvalter i Oslo kommune og har bred erfaring med drift og forvaltning av bygg, og er også prosjektleder. Meidell Berge ønsker å bidra til gode bomiljø for oss som bor her. Hun er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt, og ser stor verdi i god arbeidskultur.

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

- Ingelin Viken Nyebak

  Ingelina Viken Nyebak, 36 år, bor i Trysilgata 7 og har bodd på Kampen i 11 år. Har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og LLM i Corporate and commercial law fra Bond University i Australia. Jobber som advokat innenfor selskapsrett, transaksjoner og skatt. Har sittet som ansattrepresentant i styret hos tidligere arbeidsgiver EY.

Styrets årsrapport

Årsrapport

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 15 160 159.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg til at felleskostnader for ekstra boder økte med kr. 50 fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 484 917	18 341 804	19 466 000	20 221 116
Vaskeri		0	13 900	10 000	10 000
Andre inntekter	3	72 104	75 920	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 557 021**	**18 431 624**	**19 546 000**	**20 301 116**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 315	-52 875	-53 000	-53 000
Styrehonorar	5	-375 000	-375 000	-375 000	-390 000
Avskrivninger	13,14	-660 378	-20 324	0	-660 000
Revisjonshonorar	6	-38 953	-37 266	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-586 600	-557 075	-585 000	-614 000
Konsulenthonorar	7	-263 484	-92 639	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 903 427	-2 081 015	-1 970 000	-1 971 000
Forsikringer		-1 042 562	-905 666	-990 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-4 182 366	-3 573 569	-4 128 500	-4 671 000
Energi/fyring		-250 064	-240 812	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 483	-1 034 004	-1 090 000	-1 134 000
Andre driftskostnader	10	-2 662 824	-2 145 609	-2 031 000	-2 565 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 117 456**	**-11 115 854**	**-11 662 500**	**-13 750 500**
DRIFTSRESULTAT		**6 439 565**	**7 315 770**	**7 883 500**	**6 550 616**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	375 483	359 193	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-780 257	-1 367 694	-1 128 000	-583 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-404 773**	**-1 008 501**	**-1 088 000**	**-543 000**
ÅRSRESULTAT		**6 034 792**	**6 307 269**	**6 795 500**	**6 007 616**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 034 792	6 307 269		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 365 357	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	933 313	953 637
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 298 670**	**64 959 048**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 085	73 080
Driftskonto OBOS-banken		7 377 083	3 330 534
Sparekonto OBOS-banken		9 286 845	8 962 907
Sparekonto OBOS-banken II		220 270	161 495
Innestående i andre banker		68 004	39 550
SUM OMLØPSMIDLER		**17 048 286**	**12 567 567**
SUM EIENDELER		**81 346 956**	**77 526 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		62 487 059	56 452 268
SUM EGENKAPITAL		**62 964 599**	**56 929 808**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 508 219	14 154 854
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 010	4 986 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 494 229**	**19 140 864**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 056	193 024
Leverandørgjeld		1 454 232	385 518
Påløpte renter		127 839	166 984
Påløpte avdrag		0	710 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 888 127**	**1 455 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 346 956**	**77 526 615**
Pantstillelse	18	50 052 665	50 052 665
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Kampens Byggeselskap AS

Randi Irene Røvik /s/ Fridtjof Arneberg Wesseltoft /s/ Steinar Børmer /s/

Ane Andersdatter Birkeland /s/ Amanda Myhre Winje /s/

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

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	18 001 829
TV/Internett	1 091 427
Parkering	341 350
Bodleie	45 158
Eiendomsskatt	5 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 484 917**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	79
Nøkler	10 400
Parkering	-650
Vaskeri	62 275
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 104**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 875
Gaver til ansatte	-440
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 315**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 375 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 873, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 38 953.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 000
Enerhaugen Arkitekter	-215 984
Sjøllie Pusterom	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-263 484**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 746 856
Drift/vedlikehold VVS	-9 611
Drift/vedlikehold elektro	-35 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 034
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-65 411
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 375
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 903 427**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 606
Vann- og avløpsavgift	-2 378 238
Feieavgift	-115 600
Renovasjonsavgift	-1 682 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 182 366**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-437 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 212
Annet driftsmateriale	-37 258
Vaktmestertjenester	-1 062 636
Renhold ved firmaer	-841 078
Snørydding	-142 191
Andre fremmede tjenester	-10 334
Kontor- og datarekvisita	-5 132
Trykksaker	-11 142
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 873
Andre kontorkostnader	-977
Forsikringer/avgifter biler	-7 027
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-12 915
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-67 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 662 824**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	330 779
Renter av driftkonto i Nordea	4 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 365
SUM FINANSINNTEKTER	**375 483**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån hos Nordea	-773 908
Renter på leverandørgjeld	-363
Renter Nordea bankkonto	-5 986
SUM FINANSKOSTNADER	**-780 257**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	64 005 411	
Avskrevet i år, 1%	-640 054	
		63 365 357
SUM BYGNINGER		**63 365 357**

Gnr.231/bnr.367 M. flere

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet tidligere	-7 425	
Avskrevet i år	-7 425	
		22 275
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet tidligere	-12 899	
Avskrevet i år	-12 899	
		38 696
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	3 768 635	
Avskrevet tidligere	-2 896 295	
Avskrives ikke videre.		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		933 311
SUM AVSKREVET I ÅR		-20 324

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	35 134 729	
Nedbetalt i år	3 357 052	
		-11 508 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 508 219**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

Pantelån	11 508 219
TOTALT	**11 508 219**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 365 357
TOTALT	**63 365 357**

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

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

24.03.2025 13:31:18

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

NARVESEN
REVISJON

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampens 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 Kampens Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 24.03.2025

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 24.03.2025

Vedlegg 4 til sak 13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.



Vedlegg 5 til sak 13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 1266 **Selskapsnavn:** KAMPENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

Godt Nytt År

I fakturaene for felleskostnader er det redegjort for en økning av felleskostnadene for 2026 i samsvar med konsumprisindeksen (KPI) på 3%. Dette er en årlig justering for å ivareta at også vi får økte kostnader for tjenester vi benytter oss av. Fiber faktureres med faktiske kostnader, dvs det vi faktureres og kan øke i perioden.

I 2025 startet fase 1 i arbeidene med å etablere fall fra husveggene, for å forebygge fuktighet i kjellerne, oppgradering av kvartal C og diverse reparasjonsarbeider etter prioritering. Dette arbeidet forutsetter ut over året og frem til våren, og avløses av fase 2 med gjenstående arbeider.

19 januar starter ombyggingen av våre hovedsikringsskap med blant annet vippesikringer og mulighet for større kapasitet i den enkelte leilighet. Dette vil det bli redegjort for i egen fremdriftsplan, samt tilbud om oppgradering i den enkelte leilighet.

I den forbindelse er det avdekket diverse påkoblinger på ledningsnettet til strøm i kjellerboder, og også oppgradering av kapasitet for en enkelt leilighet. De som kjenner til disse forholdene bes kontakte styret så snart som mulig, da dette vil bli rettet om det ikke foreligger spesielle forhold som gjør at dette skal videreføres.

Diverse reparasjonsarbeider i oppgangene inkl korktavler vil bli iverksatt etter at arbeidet med hovedsikringsskapene og nye stigeledninger er gjennomført.

Det er gjort en likviditetsanalyse av disse arbeidene, som løses innenfor det budsjettmessige handlingsrommet vi har og ikke betinger økte felleskostnader.

Som et prosjekt vil det også bli installert en avfukter i en av våre kjeller for å vurdere effekten og hensiktsmessigheten av et slikt

innenfor det budsjettmessige handlingsrommet vi har og ikke betinger økte felleskostnader.

Som et prosjekt vil det også bli installert en avfukter i en av våre kjeller for å vurdere effekten og hensiktsmessigheten av et slikt tiltak.

I fellesvaskeriene er det et stort utskiftingsbehov med hensyn til vaskemaskiner og tørketrommel. I tillegg er det behov for å oppgradere kjellerrommene som brukes til vaskeriene. Styret vurderer ulike løsninger, og har også innhentet tilbud på maskinparken. Dette kommer vi tilbake til.

Det er foreløpig inntaksstopp på nye brukere til treningsrommet da det er behov for å få en vurdering av lokalene egnethet, servicebehov og forsikringsforholdene knyttet til bruk av treningsapparater.

Vi ser også på alternativer for vårt behov for drifts- og vaktmestertjenester, som ikke dekkes av dagens løsning. Det samme gjelder for hovedvask, og periodisk behov for bedre renholdstjenester enn det vi har i dag.

I den forbindelse vil vi innføre et avviksskjema som sendes styret, for ulike forhold dere mener skal rettes.

Det vil også komme nye skilter vedrørende parkeringsforbud på våre områder, som vil håndheves med bøter og eventuell borttauing for eiers regning.

I tillegg til økt informasjonsbehov vil dette alt i alt også medføre økt aktivitet av håndverkere hos oss, og det bes om at styret kontaktes om det er forhold dere har spørsmål til.

Publisert 4. januar

Protokoll til årsmøte 2025 for KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Til stede: 106 aksjonærer, 23 representert ved fullmakt, totalt 1 914 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder, Randi Røvik, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Røvik velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en 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:**
> Caroline Tyrén fra Obos foreslås som protokollfører. Grethe Lyche og Steinar Børmer foreslås som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Forretningsorden

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

Styrets innstilling
Forretningsorden godkjennes.

Forslag til vedtak:
Forslag til forretningsorden godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 390 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 390 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Markiser 2 gangs behandling

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle undersøke mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Forslaget fra styret ble nedstemt med knapt flertall på Generalforsamlingen 2024. I ettertid ble det stilt spørsmål ved avstemmingen, og registreringen av stemmeberettigede. Frammøtelisten ble derfor gjennomgått og det ble funnet uregelmessigheter ved aksjelisten, og registreringen av stemmeberettigede. Obos har derfor på oppdrag fra styret gått gjennom hele aksjeeierboken, og har funnet flere registreringsfeil som nå er rettet opp så det stemmer overens med vedtekter og det som er registrert i Brønnøysund. Dette er en sak for seg, men i og med at dette har tatt tid fremmes saken om markiser på nytt på ordinær generalforsamling fremfor en ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn

De fleste av balkongene i byggeselskapet er montert mot sør og vest med mye sol og, for mange, ingen eller minimalt med skygge. Dette gjør det utfordrende å oppholde seg på balkongene på varme soldager, og med stadig varmere somre er behovet for skjerming og skygge økende. Når det er direkte sol, blir også leilighetene innendørs svært varme. Dette gjelder særlig i de øverste etasjene som ikke er skjermet med overliggende balkong.

Byantikvaren har bekreftet at de ikke motsetter seg at markisene settes opp enkeltvis, forutsatt at det lages en felles plan for markisene og at markisene festes inne ved veggen, ikke ytterst på overliggende balkong.

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

Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.

Prosess

Montering av markiser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret inngitt derfor avtale med en ansvarlig søker som ansvarlig for byggesøknaden. Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise

senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansieringsmodell

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. I tillegg vil det påløpe et beløp på anslagsvis kr. 3 000 som skal dekke utgifter byggeselskapet har hatt til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg, og må organiseres og bekostes av den enkelte.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere at det vil være mulig å fremforhandle samme pris eller rabatt for de som bestiller markise enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret mener at markiser vil gi et viktig bidrag til bokvaliteten generelt og til balkongenes bruksverdi spesielt. Styret ønsker derfor generalforsamlingens godkjenning av foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell som beskrevet over.

Forslaget til løsning innebærer at byggeselskapets kostnader i all hovedsak vil bli dekket inn på sikt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag godkjennes med følgende tillegg fra Marit Bache: Styret legger fram et forslag til vedtektsendring til neste generalforsamling hvor pkt. 4-1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt, utvides med følgende pkt./setning: (12) Aksjeeier har vedlikeholdsplikt dersom det er montert markise på leilighetens balkong.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

9. Behandling av søknader om bygningsmessige endringer

Styret får en rekke henvendelser om bygningsmessige endringer i boenhetene, som er utfordrende. Det skyldes blant annet at det søkes før overtakelse og overføring av eierforholdet. Vi ser også en utvikling hvor forventningene til saksbehandlingstid er knyttet til kort eiertid av leiligheter, før de igjen omsettes i markedet (såkalt flipping av leiligheter. Spesielt søknader knyttet til flytting av kjøkken er problematiske fordi rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad. Dette er søknader styret avviser, men som i noen tilfeller opprettholdes med egne faglige uttalelser. Det er også søknader som berører bærevegger, yttervegger, vegger mellom naboer eller til oppgang. Det er derfor behov for tydeligere veiledning til eiere og aktuelle kjøpere med hensyn til de begrensninger våre vedtekter setter for såkalt flipping av leiligheter og konsekvenser for fremtidige aksjeoverdragelser, hva som tillates av bygningsmessige endringer, og eiers dekning av eventuelle merkostnader ved bruk av fagkyndig oppnevnt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer. Samt følgende tillegg av Marit Bache: Disse retningslinjene tas inn og legges fram som vedtektsendring under punkt 8, aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

10. Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger

Marit Backe foreslår at de tre gjenværende gamle baktrappene til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Dette gjelder Trysilgata 1, 3 og 5. Gelendre tas vare på og gjenbrukes.

Det hentes inn anbud fra et par firmaer og det velges ikke bare ut fra pris, men også seriøsitet og erfaring.

Bakgrunn/begrunnelse:

Fra slutten av 1990- tallet og utover 2000-tallet ble baktrappene i Kampens byggeselskap skiftet ut, på grunn av elde og enkelte også som følge av balkongbyggingen.

Tre trapper gjenstår imidlertid i kvrtal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårllg forfatning at nybygging må prioriteres. Betongen er porøs , biter faller av...milde vintre øker problemene.

Grunnleggende vedlikehold av bygningene er en hovedoppgave. Baktrappene er viktige rømningsveier. Og skade på mennesker kan oppstå ved bruk.

Også i C- kvartalet er det gamle trapper tror jeg som bør byttes ut. Mitt forslag er å begynne med de tre i kvartal D nå.

(Ellers er det mye mose på trapper i A-kvartal som bør fjernes som del av daglig drift.)

Styrets innstilling
Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifikasjon og prisinnhenting.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag 1 fra Tarjei Utnes om oppgradering av strøm

Da det ble stemt om hvorvidt man skulle oppgradere strøm til hovedtavlen i Ekstraordinær Generalforsamling, ble det i styrets innstilling skrevet at styret ikke anbefaler dette, men heller anbefaler andre tiltak. Vi har sjekket med flere elektrikere, blant annet Omexom som utførte kontroll, og disse har alle sagt at det vil ikke avhjelpe problematikken med at sikring på hovedtavle går for enkelte beboere. I tillegg ligger det i vedlikeholdsplanen at man skal oppgradere fra skrusikringer, noe man ikke får laget nye el installasjoner med i dag, til automatsikringer. Ville det ikke vært formålstjenlig å kombinere dette med mulighet for kapasitetsøkning.

I tillegg ble det i oktober 2023 pålagt fra styret å lufte kjellere, noe som i særdeleshet påvirker beboere i første etasje negativt. Dette fører til at flere beboere opplever meget kalde leiligheter i vinterperioden, og bruker forholdsmessig mye mer på oppvarming enn i andre etasjer.

Styrets innstilling
Forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag tidligere, som ble avvist av Generalforsamlingen i 2024.
I oversikten over vedlikeholdsoppgaver fra denne generalforsamlingen fremkommer det imidlertid at skrusikringene i hovedsikringsskapene skal erstattes med automatsikringer, og som et ledd i dette fremføring av trefas. Så har det vært el-tilsyn på anlegget, og selv om det ikke gis pålegg er det anbefalt at stigeledningene skiftes ut så det blir bedre strømkapasitet i leilighetene.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

> **Forslag til vedtak:**

Forslaget anses ivaretatt.

✓ **Vedtatt.**

12. Forslag 2 Tarjei Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene

Sameiet opplever hyppige innbruddsforsøk og stjeling av sykler i bakgårder hvert år. Bare i 2024 ble det oppgitt mer enn 7 tilfeller av innbrudd på Vibbo sin oppslagstavle, det er sannsynlig at det er enda flere enn dette. Dette er svært ubeleilig og medfører hodebry og store kostnadstap for beboerne, men viktigst av alt føles det utrygt. I tillegg har en beboer oppgitt innbruddsforsøk på en av balkongene i første etasje. Her igjen kan det være flere tilfeller enn det som er oppgitt på Vibbo.

Det er tydelig at flere av tilfellene med sykkeltyveri er organisert kriminalitet. Dette bunner blant annet i, men ikke alene, i tilfellet hvor beboer observerte en person på sykkel som filmet alle syklene i bakgården kun dager før et av sykkeltyveriene i 2024. Hvis tilgangen til bakgården ikke var allemannseie ville dette kanskje vært forhindret, om ikke annet, gjort det vanskeligere å gjennomføre.

Forslaget er å installere inngangsport til bakgårdene for å minske uønsket adferdsel, sykkeltyveri og innbrudd, og til gjengjeld øke trivsel og sikkerhet for beboere.

Per nå er det fri tilgang til bakgårdene for alle, likevel er bakgårdene ment til beboerne.

Inngangsport kan også minske uønsket biltrafikk til og i bakgårder. Det er forbudt å parkere i bakgårdene, likevel er det observert daglig parkering, både fra beboere og besøkende.

Styrets innstilling
Styret er ikke enig i beskrivelsen av forholdene som tas opp, og vil ikke anbefale en prosess hvor det settes opp porter i bakgården. Forslagsstiller har verken vurdert søknadsprosess for godkjenning av å sette opp porter eller kostnadssiden av forslaget. For øvrig følger styret opp saker om parkering i gårdsrommene, både over for bileiere med norskregistrerte biler og sameiet i Bøgata 25. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Saken avvises.

✓ **Vedtatt.**

13. Forslag 3 Tarjei Utnes om å bytte dør sykkelskur.

Mange av syklene i skuret i bakgården til Normannsgata er brede og tar mye plass, i tillegg til at det er et relativt trangt skur og mange sykler. Foreslår derfor at man bytter ut eksisterende dør (se bildene) til en som er bredere slik at det blir enklere å få disse inn og ut.

Styrets innstilling
Eksisterende fløydører kan åpnes slik at det blir en bredere åpning. Ved senere behov for utskifting vil dørløsningen kunne vurderes på nytt. Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Saken avvises.

✓ **Vedtatt.**

14. Forslag 4 fra Tarjei Utnes om booking av vasking på samme måte som trening

Det hadde vært fint om man kunne booke vaskerommet på samme måte som treningsrommet, det kunne åpnet opp for flere valgmuligheter blant annet om man bare trenger en maskin eller kanskje kun trenger å tromle. Slik det er nå er det mange som glemmer å henge vekk låsene slik at neste måned ser det ut som det er opptatt. Å øke sømligheten og tilgjengeligheten på fellesvaskeriene vil kunne bidra til at flere benytter seg av de og som resultat minske fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling
Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften som ligger innenfor styrets handlingsrom. Styret har ikke prioritert dette da det krever et bedre system enn dagens mulighet innenfor Vibbo. Det er også såpass få som bruker vaskeriet, at det er mer hensiktsmessig å innføre krav om at låsene skal være merket med navn og/eller leilighetsnummer.

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

15. Forslag 5 fra Tarjei Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder

Å være styreleder for et aksjeselskap med 400+ enheter er et meget krevende verv. Forslaget er å ansette en profesjonell styreleder fra Obos, eller andre, for å få en ekstern person som kan være dedikert til dette. Og for å ha en person som har nødvendig kunnskap om hvordan best drive et såpass omfattende aksjeselskap for bolig.

Styrets innstilling
I tillegg til at forslaget mangler beskrivelse av hva en ekstern styreleder skal ivareta, som dette styret ikke utfører, og hva det eventuelt vil koste, er forslaget i strid med våre vedtekter som krever at styreleder velges særskilt. Det betyr at det må være en person som foreslås.

7-1 Styret

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

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

Styret viser for øvrig til valgkomiteens innstilling, som omtaler sine betraktninger rundt forslagene om ekstern styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

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

16. Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon

Mange boenheter sliter med svertesopp og fukt i leilighetene, samt vond lukt og røykluk. Styret oppgir følgende- "for at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

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

Ventilasjonen i leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon med ventiler på bad og kjøkken. Luftesjakten på kjøkkenet er felles for hele oppgangen og luftesjakt på bad er felles for alle etasjer på samme side i oppgangen. Alle ventilasjonskanaler vil etter som årene går samle støv, skitt, fett, mugg, bakterier og andre forurensninger. Dette vil etterhvert kunne redusere luftkvaliteten betydelig da sameiets leiligheter baseres på disse og krever god ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

I følge SINTEF er det anbefalt å rense selve kanalene til ventilasjonsanlegget minimum hvert 5. år.

Dette er ikke en prosedyre sameiet foretar og det bes derfor om innføring av jevnlig rens av ventilasjonsanlegget slik at hver enkelt boenhet kan ivareta det naturlige avtrekket som kreves og sikre et godt inneklima.

Styrets innstilling
Rens av luftekanalene for avtrekk er en vedlikeholdsoppgave, og styret konsulterer fagkyndige på området for å fastsette frekvens. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med anbefalingene for ventilasjonsanlegg. Den innvendige lufttilførselen gjennom ventilene i vinduene forutsettes det at beboerne etterser selv, og vasker/skifter filtrene ved behov, slik forslagsstiller også er innforstått med. Styret har imidlertid gjennomført et forsøk med vifter på enkelte piper for ildsteder. Dette har bedret oppdriften i ildstedene, men også hatt effekt på andre luftproblemer. Dette vil bli installert på alle pipene for ildsteder.

Styret innstiller derfor på at saken avvises da dette er forhold som ivaretas.

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

17. Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.

Bakgrunn: Flere andelseiere har opplevd urimelig lang behandlingstid og manglende svar på søknader til styret, særlig i forbindelse med endringer i leiligheten. I flere tilfeller har søknader vært ubehandlet i over seks måneder uten tilbakemelding. Dette skaper frustrasjon og hindrer beboerne i å gjennomføre ønskede tiltak i sine hjem. Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets anliggender på en forsvarlig måte og sikre god saksbehandling. Manglende svar eller urimelig lang behandlingstid er ikke i tråd med god forvaltningspraksis. Videre bør byggesaker behandles på et faglig grunnlag, ikke basert på subjektive vurderinger fra styret eller enkeltpersoner uten byggteknisk kompetanse. For å sikre effektiv saksbehandling og at byggesaker vurderes på en objektiv og faglig måte, bør styret ha tydelige rutiner for behandling av søknader. Dersom det viser seg at dette ikke fungerer tilfredsstillende over tid, kan det være hensiktsmessig å vurdere eksterne løsninger. Ett mulig tiltak kan være å innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning. Flere borettslag benytter seg av eksterne styreledere for å sikre en profesjonell og strukturert drift. En ekstern styreleder kan bidra med: - Faglig kompetanse – Sikrer at byggesøknader vurderes på

et profesjonelt grunnlag. - Forutsigbar behandlingstid – Sørger for at saker behandles innen rimelig tid. - Objektivitet – Reduserer risikoen for forskjellsbehandling. - Effektiv drift – Kan bidra til bedre økonomistyring og vedlikeholdsplanlegging. - Det koster ikke alltid mer – Det er ikke nødvendigvis dyrere å engasjere en ekstern styreleder enn å ha en intern styreleder.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal behandle og besvare alle skriftlige søknader innen en fastsatt frist (for eksempel 4 uker). Ved avslag skal det gis en skriftlig, faglig begrunnelse.

2. Styret skal redegjøre for hvorfor flere søknader har vært ubehandlet i flere måneder og presentere tiltak for å sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling fremover.

3. Styret skal basere sine vurderinger i byggesaker på faglige vurderinger. Der det er nødvendig, skal styret innhente råd fra kvalifiserte fagpersoner før vedtak fattes.

4. Dersom saksbehandlingen ikke fungerer tilfredsstillende, skal borettslaget innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning.

Styrets innstilling
Styret viser til sak 9, hvor det er gitt en kort redegjørelse for hvilke utfordringer enkelte søknader representerer. Styret er verken enige i forslagsstillernes beskrivelse, eller forslag til vedtak. Forslagsstillerne har fått tydelige tilbakemeldinger på at deres søknader ikke kan godkjennes, og begrunnelser for dette. Styret har også innhentet fagkyndige vurderinger av de omsøkte tiltak, som ikke anbefaler tiltakene. At prosessene er videreført som forslag til generalforsamlingen uten at søknadenes karakter er redegjort for gir ikke grunnlag for behandling av saken, og styrets innstilling er at saken avvises.

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

18. Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

Grunnen er at det nå daglig kjøres mange biler inn og ut i bakgården og blir brukt som parkeringsplass. Man skal ikke gå og være redd for at noe skjer grunnet all trafikk her som er økende.

Vil også forhindre uønsket tilgang til kjelleren.

Og forhindre at det blir brukt som luftegård for hunder for folk som ikke bor her. Da kan det bli enda triveligere å bruke bakgården nå som den er oppgradert.

Det er veldig mange bygårder i Oslo som har dette.

Styrets innstilling
Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringsskilter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslagets hensikt er ivaretatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget anses ivaretatt.
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det har blitt færre parkeringmuligheter i vårt område, sistTrysilgt./Normannsgt.(3 plasser).

Bilkompaniet har 7 plasser i Sonsgt.

3 ved Normannsgt. og 4 ved Norderhovsgt.(el-bil).

De skal ha 4 stk. i Hedmarksgt. ved Jordal Amfi, men er flyttet pga. gravearbeid.

Ser ikke grunn til å bevare disse plassene, men heller prioritere egne beboere

som trenger parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område. Allikevel er muligheten til å leie en bil innen kort rekkevidde svært verdifull for personer uten egen bil. Avtalene med Bilkollektivet og Hyre opptar kun 3 av de 42 faste parkeringsplassene i borettslaget. I fjor sa Hyre opp to av sine plasser på grunn av at de ikke ble brukt nok, med Hyre har informert styret om at den gjenværende plassen er populær. Både Hyre og Bilkollektivet betaler en høyere leie for plassene enn øvrige beboere.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget om å si opp parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre, og anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Valg av valgkomité

Innstilling
Turid Sylte innstilles som leder av valgkomiteen. Forslag til medlemmer fremlegges på generalforsamlingen.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Harbitz
Øystein Opperud
Turid Sylte

Følgende stilte til valg:
Erlend Harbitz
Øystein Opperud
Turid Sylte

21. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen har også i år gjort sitt beste for å finne et styre som tar godt vare på vårt felles ansvar for de 434 leilighetene i Kampens byggeselskap.

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å skape gode rutiner og systemer. Målet er å ha oversikt, tenke langsiktig og bruke ressursene klokt – slik at felleskostnadene holdes nede.

Vi har lagt vekt på å finne personer som kan samarbeide godt, og takker kandidatene som har sagt ja.

Styreleder

Valgkomiteen undersøkte i 2023 muligheten for ekstern styreleder. Rett kandidat vil kunne bidra med profesjonell styring og avlaste beboerne. Det er mulig å finne en ekstern styreleder, men valgkomiteen gikk ikke videre med undersøkelser om pris, innhold eller konkrete kandidater, da vi fikk en kompetent intern kandidat i Røvik.

En lokal styreleder har fordelen av å kjenne bygget og bomiljøet – og et ønske om å bidra der man bor. Det forutsetter at noen har tid og vilje til å ta på seg rollen. Det har vi nå, og foreslår å gjenvelge dagens styreleder.

Nyrekruttering

Vi har søkt etter nye styrekandidater gjennom Vibbo og ved å kontakte personer direkte.

Vi er opptatt av å sette sammen et styre med bred erfaring og god balanse i både kjønn og alder. Vi har særlig forsøkt å få med flere menn, men det har vært utfordrende i år.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen og Turid Sylte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 28. april 2025:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

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

· Velges for to år: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (ny)

Ikke på valg:

· **Amanda Myhre Winje** (valgt til 2026)

· **Fridtjof Wesseltoft** (valgt til 2026)

3. Varamedlemmer, velges for ett år:

· 1. vara: **Ingelina Viken Nyebak** (ny)

· 2. vara: (ny)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ane Birkeland
Cecilie Meidell Berge

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ane Birkeland
Cecilie Meidell Berge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runa Carlsen
Ingelin Viken Nyebak

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Runa Carlsen
Ingelin Viken Nyebak

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

Anmeldelse
10 Tegninger

4/11 2007 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

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

innlevert 1ste novb. 1933 Attestert Duplikat sendt brannvesenet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1ste novb. 1933

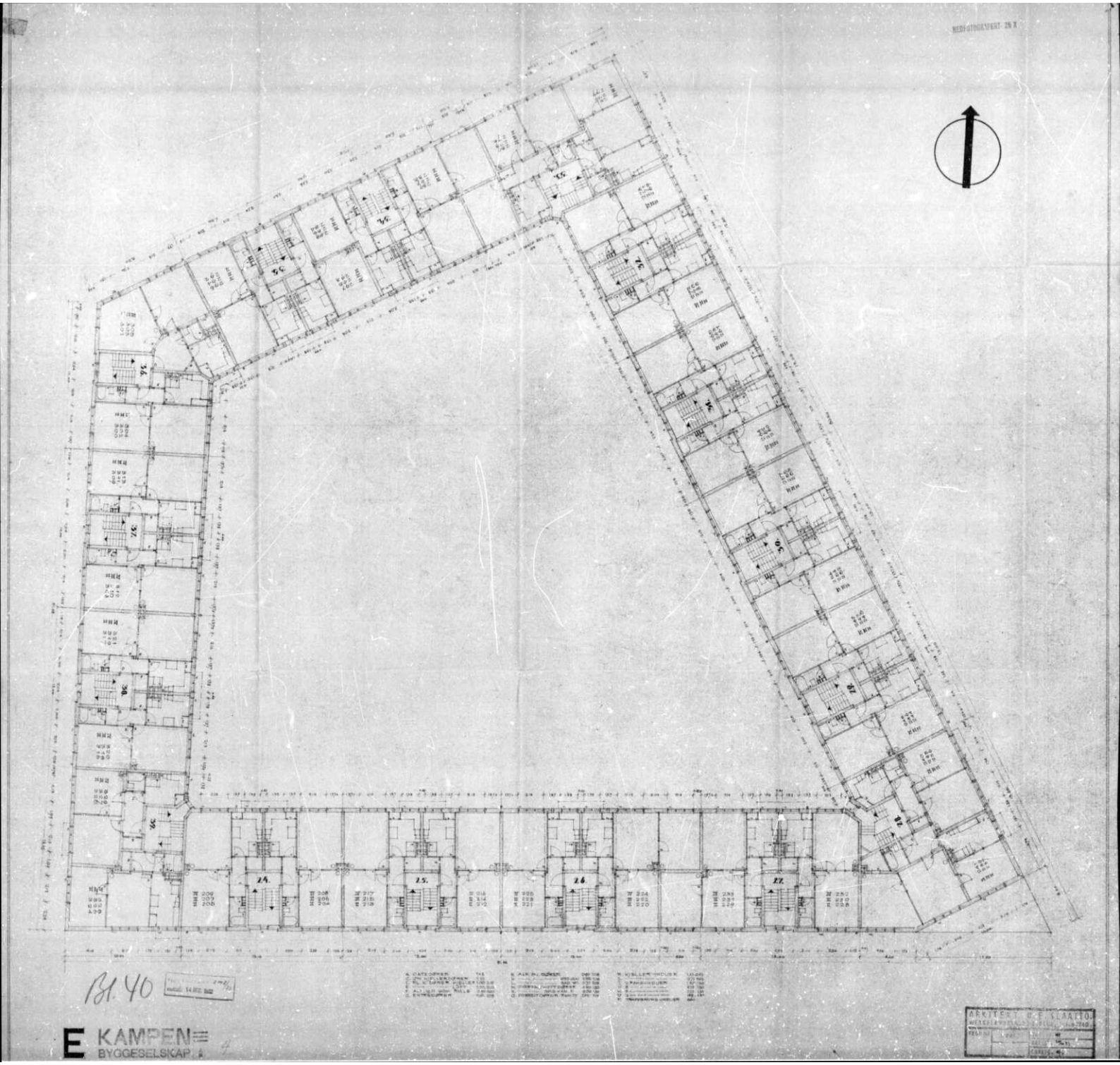
A. Kjelland

Opm.chefen jr. nr. 1000
Mottat 4. NOV. 1933

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

Oslo opmålingsvesen 4/11 - 1933

Reg. chefen jr. nr. Veslingg. 9
mott: 6 - NOV 1933



Bl. 40

E KAMPEN BYGGESELSKAP

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Kjell I. Garshoel AS
P.b. 47
1300 SANDVIKA

Dato: 12 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199805027-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONS GATE 17	Eiendom:	231/431
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap AS	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.

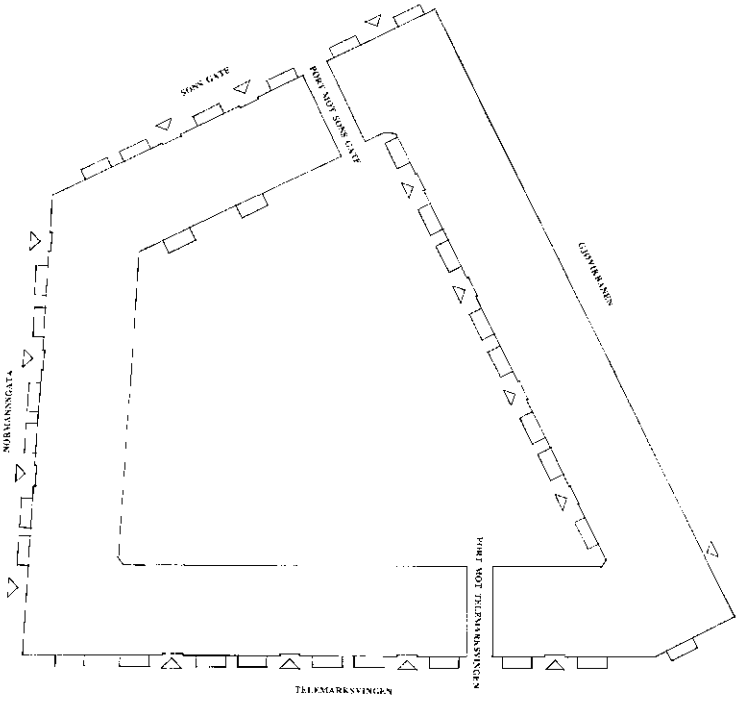
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

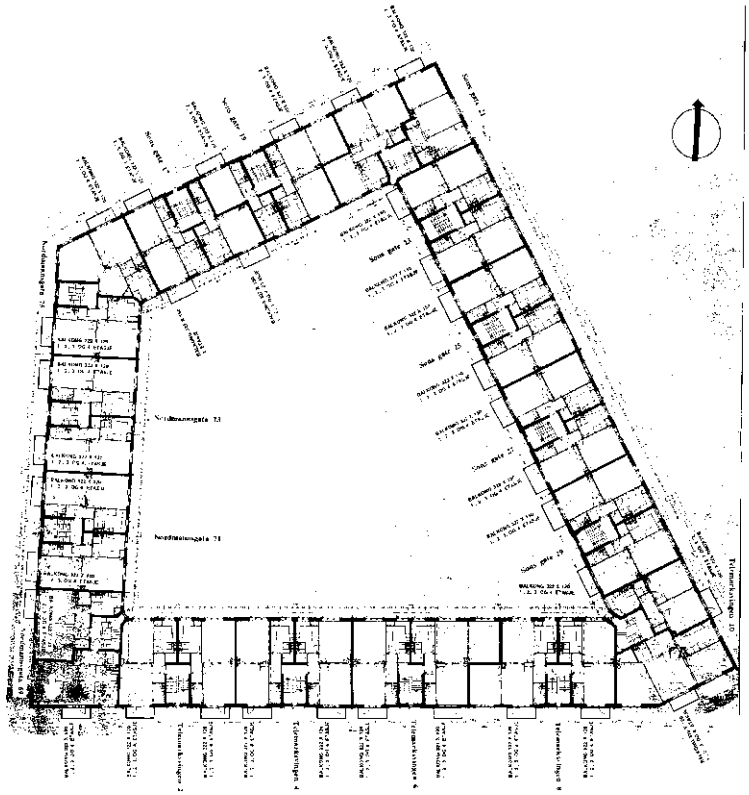
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



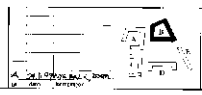


NB! Balkonger i 1. etasje er også vist på typisk etasjeplan.

OMRISS 1. ETASJE MED BALKONGER, PORTER OG INNGANGER MARKERT

TYPISK ETASJEPLAN (2., 3. OG 4. ETASJE)

10



AS Kampen Byggeselskap
Kvartal B

Balkonger

TYPISK ETASJEPLAN OG OMRISS 1. ETASJE

Eneberg arkitektkontor AS

1:100 20.10.98

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

KOPI

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200302386-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONS GATE 17 - 29 M.F.	Eiendom:	231/431
Tiltakshaver:	Kampen Byggeselskap As	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Hjellnes Cowi AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SONS GATE 17 - 29 M.FL.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

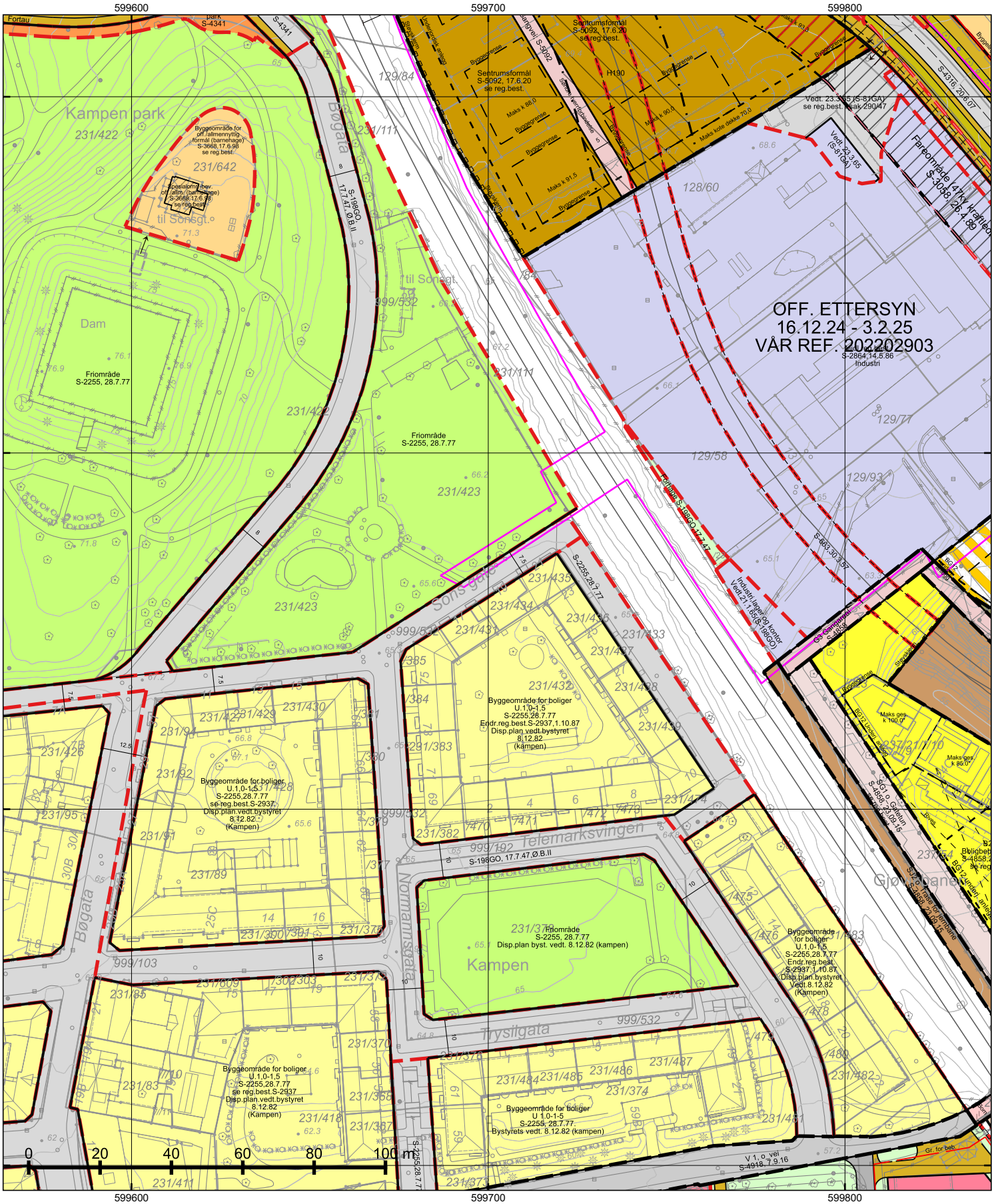
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152893/ 86526450
Deres ref.:
Adresse: Sons gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/434

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

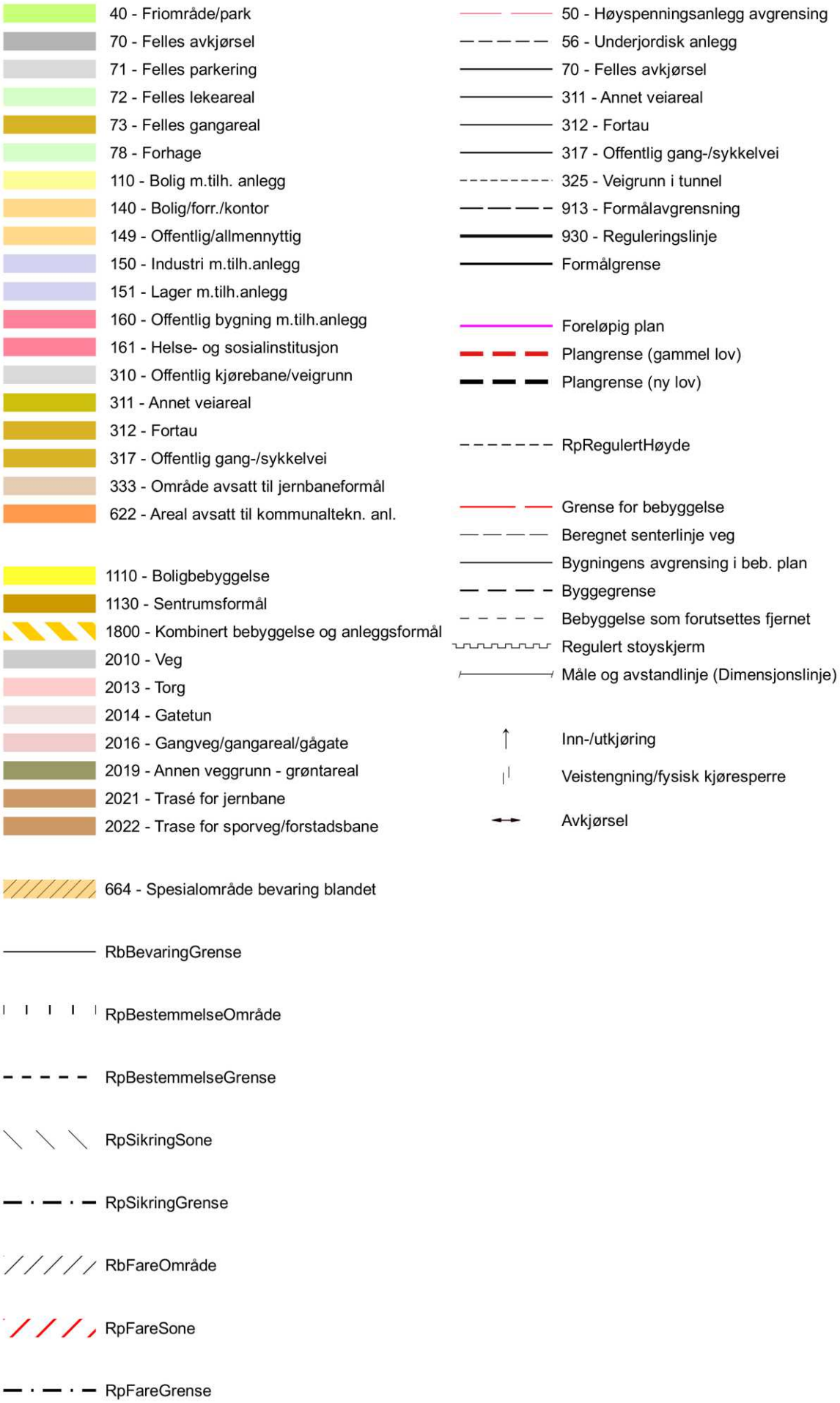
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

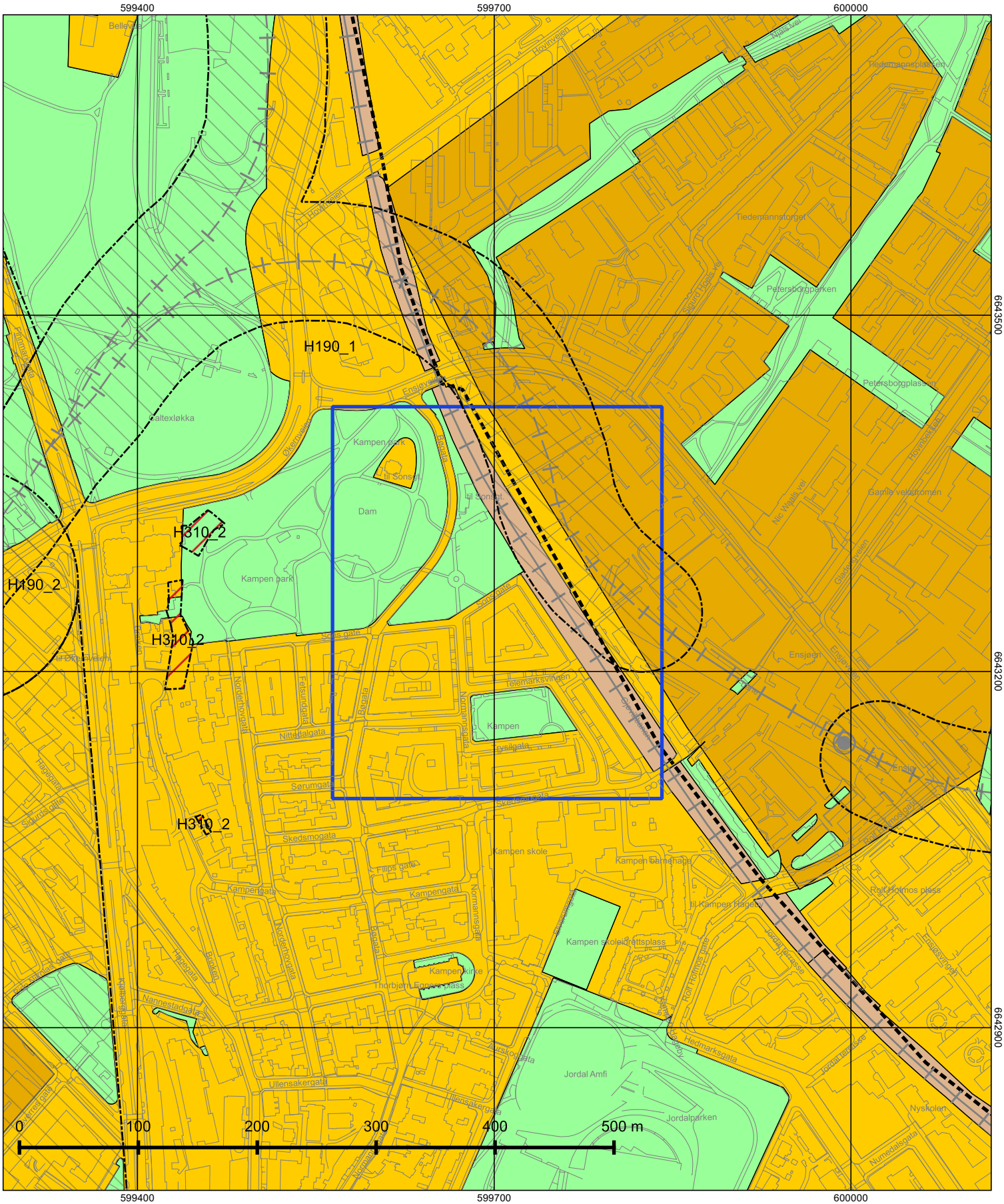
PlottID/Best.nr: 152893/ 86526450
Deres ref.:
Adresse: Sons gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/434

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: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152893/86526450
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Hvam
SONS GATE 19

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526450
8981246

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 434

Vi viser til bestilling av 20260209 for SONS GATE 19.

GNR. 231 BNR. 434

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1934.

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

128 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

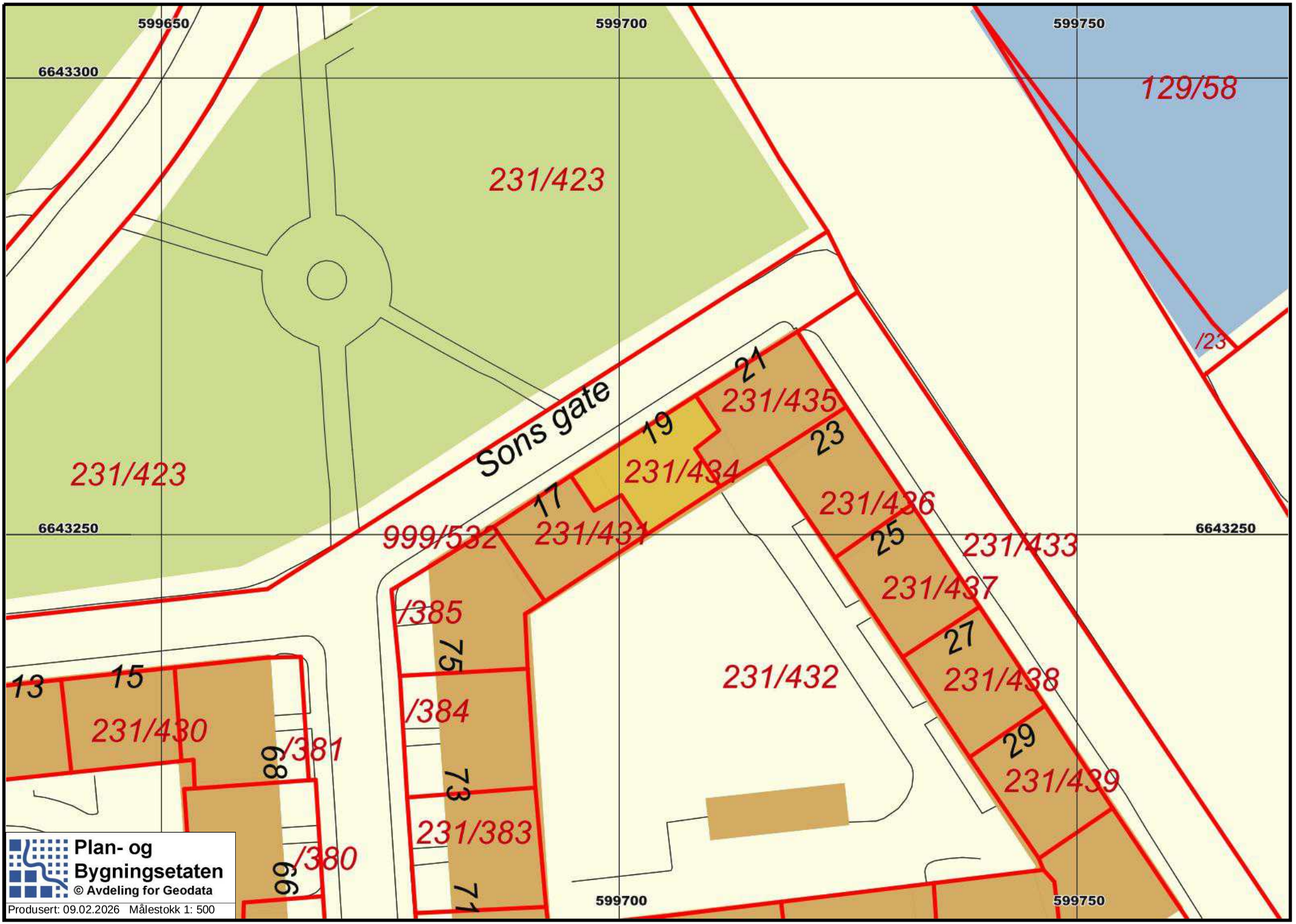
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599650
599700
599750
6643300
6643250
129/58
231/423
231/423
Sons gate
21
231/435
19
231/434
23
231/436
17
231/431
999/532
25
231/433
231/437
/385
75
231/432
27
231/438
/384
29
231/439
73
231/383
13
15
231/430
89
/381
99
/380
77
/23
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sons gate 19, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 434, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
