PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRYSILGATA 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest/Ekspedisjonsdokument

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Trysilgata 1
0655 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1934
BRA: 60 m^2
BRA-i: 51 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	7	0	0

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Trysilgata 1
0655 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33196

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekranen er plasser over takplatene på badet.

Tg 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil med føler på gulvet.

TG 2 pga: Berederen nærmer seg 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(snart 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tidligere eier har pusset opp leiligheten og blant annet flyttet vegg til soverom og ildsted. Dette ble utført av faglærte (DanBygg og Henriksen Peisforum) og det finnes dokumentasjon på arbeidet. Selger har fjernet dør og dørkarm inn mot stue og bygd på en 40 cm lettvegg på vegg mellom stue og kjøkken. Dette arbeidet ble utført selv med hjelp av selgers bror som er faglært tømrer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Trym Schade Warloe** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Fride Annesdatter Hoff** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trysilgata 1, 0655 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	484	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	294		

Byggeår: **1934**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Kampen. Kort vei til Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Peis i stue. Varmekabler i bad.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.

Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	60	51	9	0	5
Totalt m²	**60**	**51**	**9**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	49	2	Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	Bod.
Totalt m²	**51**	**49**	**2**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 6,5 m2.

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 4,5 m2. Måleverdig areal er ca. 2 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt balkong på ca. 4,6m² i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny balkong ca. 1998.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er lagt nytt tregulv på balkongen i 2024.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra 1999 i stue, fra 2012 i kjøkken og soverom.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1999.	
Malt entredør med sikkerhetslås. Døren er ikke merket at den er lyd og brannklassifisert. TG 2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i soverommet på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det er en peisovn i stuen - ny i 2019.

Det ble utført pipe rehabilitering med innvendige stålrør i 2012.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med mattlakkede glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i stein benkeplate.

Noe ujevnheter i gulvet på kjøkkenet etter lekkasje fra kjøleskapet i 2022 og noe merker på gulvet på kjøkkenet etter lekkasje fra oppvaskmaskin i 2024.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Nye fronter i 2018. Det er komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. TG 2

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Tidligere eier har pusset opp leiligheten og blant annet flyttet vegg til soverom og ildsted. Dette ble utført av faglærte (DanBygg og Henriksen Peisforum) og det finnes dokumentasjon på arbeidet. Selger har fjernet dør og dørkarm inn mot stue og bygd på en 40 cm lettvegg på vegg mellom stue og kjøkken. Dette arbeidet ble utført selv med hjelp av selgers bror som er faglært tømrer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert 14.07.1933.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg balkonger datert 20.12.1999.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nye soilrør kjøkken og bad i 2005.

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Det er kobber og rør i rørsystem.

Det er krom kobberrør på vegg til sanitærutstyret på badet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekranen er plasser over takplatene på badet.

Tg 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

TG 1 pga: Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2023. Manglene er utbedret.

Det er samsvarserklæring for arbeidene som ble utført i 2019 av tidligere eier.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil med føler på gulvet.

TG 2 pga: Berederen nærmer seg 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(snart 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.12 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp ca. 2006 i regi av aksjelaget.

Tidligere eiere har byttet blandebatteri i dusj i 2018, byttet servant i 2020 og utbedret feil på varmekabler i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft under døren.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Det er eldre furugulv.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater. Malt tapet.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det gjenstod noen arbeider på befaringsdagen.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 265 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er malt trefyllingsdør til badet, skyvedør med glassruter til soverommet.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trym Schade Warloe	Fride Annesdatter Hoff

Gateadresse
Trysilgata 1

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251119

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eiere har byttet blandebatteri i dusj i 2018, byttet servant i 2020 og utbedret feil på varmekabler i 2015. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006.
Arbeid utført av	Rørleggervakta/Søstrene Amundsen

Filer

Faktura nr. 71203 fra Rørleggervakta as (1) (2).pdf | Faktura nr. 71203 fra Rørleggervakta as (1) (1).pdf | Faktura 24386.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det er normalt skjeve gulv for alderen, antydning til sprekker i murpuss ved pipeløp, noe ujevnheter i gulvet på kjøkkenet etter lekkasje fra kjøleskapet i 2022 og noe merker på gulvet på kjøkkenet etter lekkasje fra oppvaskmaskin i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier har byttet ut kjøkkenvifte grunnet jordingsfeil, lagt opp ny kurs til komfyr, el-arbeider som nye stikkontakter knyttet til oppussing og installert dimmebrytere. Vi har utbedret avvik som fremkom av el-kontroll i 2023. Det innebar å legge inn jording i to stikkontakter.
Arbeid utført av	Kampen Installasjon

Filer

Faktura_nr_16606_241120.pdf | Faktura_nr_16607_241120.pdf | faktura_nr_22086_240124_vedlegg.pdf | Ordreseddel Siri Aamodt.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251119

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 pålagt offentlig el-kontroll av Elvia AS. Noen avvik ble oppdaget som manglende jording i to stikkontakter. Avvikene ble utbedret og saken lukket.

Filer

Sak avsluttet.pdf | Vedtak.pdf

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2024 ble det lagt nye trebord på gulvet på balkongen. Selgers bror er faglært tømrer og hjalp til med arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har pusset opp leiligheten og blant annet flyttet vegg til soverom og ildsted. Dette ble utført av faglærte (DanBygg og Henriksen Peisforum) og det finnes dokumentasjon på arbeidet. Selger har fjernet dør og dørkarm inn mot stue og bygd på en 40 cm lettvegg på vegg mellom stue og kjøkken. Dette arbeidet ble utført selv med hjelp av selgers bror som er faglært tømrer.

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

Document reference: 38251119

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: 38251119

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: 38251119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Schade Warloe	d5093b1b3fe77ff712d710 43e065095d8c2d6b00	26.06.2025 15:50:59 UTC	Signer authenticated by One time code

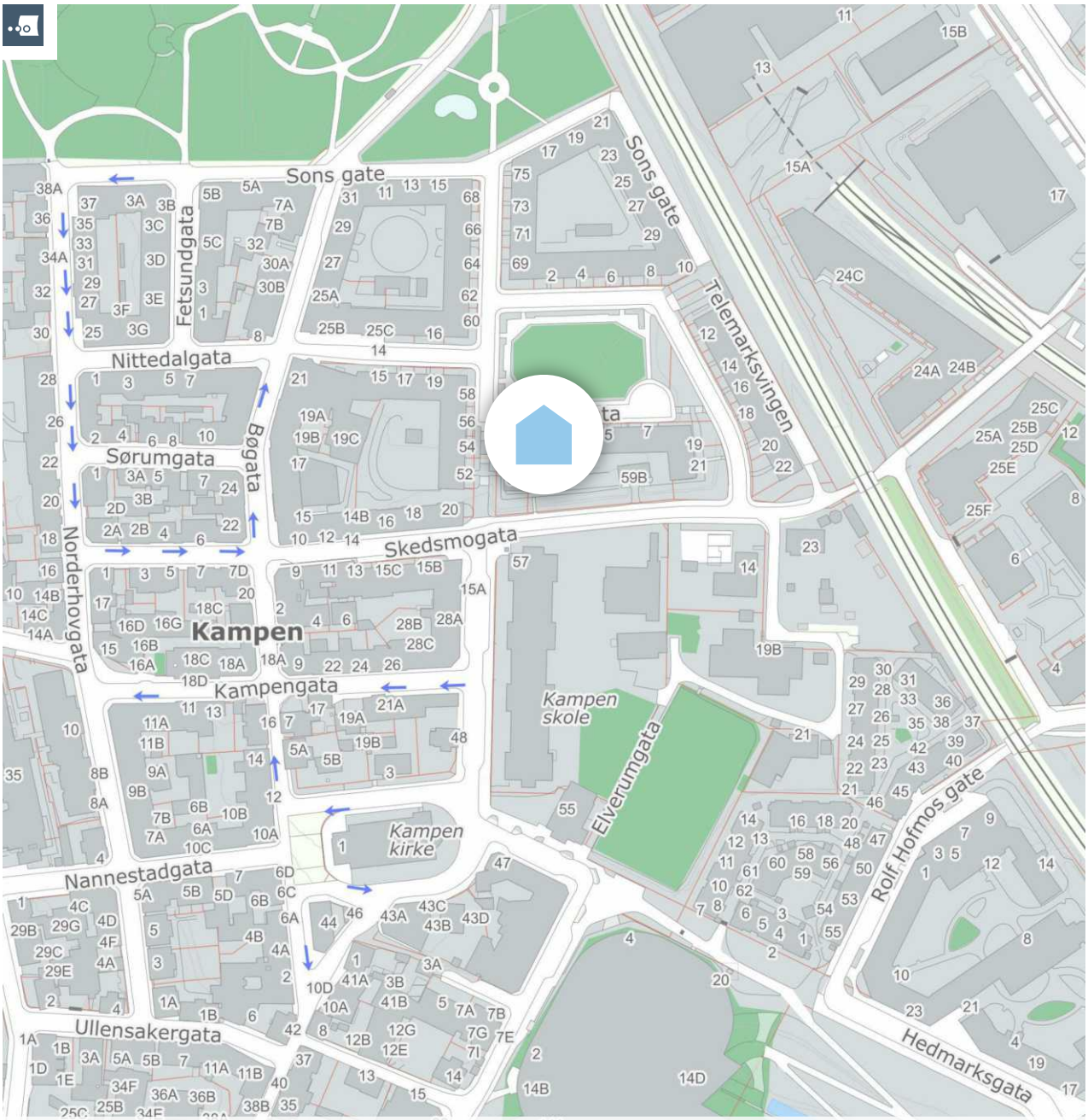
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fride Hoff	01f42ce5d4397f76ea921f cadd1eac3a27744a65	26.06.2025 15:40:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251119

→ 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



Meglers verdivurdering

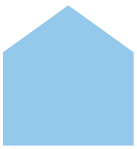
TRYSILGATA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS



Trysilgata 1, 0655 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 231 BNR 484 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 10

Verdivurdert til

5 400 000

21 096	5 421 096	106 296
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					162 m²	
Byggeår					1934	

Fellesutgifter	3 831
Formue	35 630
Soverom	1
Etasjer	3
Peis	

Lys 2 roms m/sydvendt balkong. Nydelig utsikt. Idyllisk og usjenert beliggenhet. Peisovn. Mulighet for parkering.

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

Deres ref.: 8610906 Vår ref.: 1266-1-294 Dato: 26.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Hoff, Fride Annesdatter
Medaksjonær:	Warloe, Trym Schade
Leilighetsnummer:	294
Aksjeboenhetsnumer:	00406
Adresse:	Trysilgata 1, 0655 OSLO
Aksjenummer:	3244-3261
Gnr.	231
Bnr.	484

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 4 % fra 01.01.2025. Felleskostnader for ekstra boder øker med kr. 50 fra 01.01.2025.
Felleskostnadene inkluderer bredbånd. Varmt vann og fyring er ikke inkludert i felleskostnadene.
Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra boder til utleie. Henvendelse til styret. Parkeringsplass eller ekstra bod følger ikke boligen ved salg, så selger må selv si opp plassen/boden til styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av parkering/bod etter gjeldene priser.
NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027. Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.
- E-post styret: kampen@styrerommet.no - Skjemaet "Søknad om aksjetransport" Det må også fylles ut opplysninger for bestilling av dørskilt. Skjemaet ligger vedlagt husordensregler. - Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. - Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer. - Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder. - Bestilling av postkasseskilt: kampen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	66151976104
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo:	9 083 060,00
Innfrielsesdato:	23.01.2027
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	861,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 515,-
Annen formue:	35 630,-
Gjeld:	26 718,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	21 095,78
Kapitalkostnader:	4 051,03

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 095,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

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

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.

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

Irysil Cyt. 1.3.5.7

Fm. 1160/1933

Väningshus.

Anmeldelse
9 leiligheter

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1160/33
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 9 m. fl. Vestbygaten

Indlevert 5. juli 1933

Attestert
Duplikat sendt takstmd og handelsnf.

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

Kristiania den 7de juli 1933

O. Kittelsen

Opm.chefen jr. nr. 692
mott 7. JUL. 1933

Sendes hr. reguleringschefen.
Den omsøkte bebyggelse ligger paa nr. 9 Vestbygaten. Kvartal G er ikke beygget ordentlig matrikulert.

Reg. chefen jr. nr. Vestbyg. 9.
mott 14. JUL. 1933

Oslo opmålingsvesen 13/7 - 1933
J. H. Wang.
Wang.

Erklæringen

R.

Vestbygaten 9 Kvartal G.

Oversendes hr.vannverkschefen.

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl.1. med grönt.

Skedsmogaten er regulert 10 m bred med 10 m tilbaketrukken byggelinje på nordsiden. Normannsgatens forlengelse er regulert 8 m bred med 5 m tilbaketrukkne byggelinjer på hver side.

Gaten langs sportshallens sydside er regulert 10 m bred med 2.5 m tilbaketrukken byggelinje på gatens sydside.

Österdalsgatens forlengelse på kvartalets östside er regulert 10 m bred med tilbaketrukket byggelinje på vestsiden fra ca. 7.5 til ca 11.5 m.

Den regulerte höide i Skedsmogaten på Normannsgatens östside er kote 58.5, herfra faller gaten mot öst med 1:70.7 efter midtlinjen til kote 57.o i skjæringspunktet med midtlinjen for Österdalsgatens forlengelse. Den regulerte höide i Österdalsgaten på Skedsmogatens nordside er kote 57.o, herfra stiger den efter midtlinjen med 1:15.6 til kote 57.5, og videre med 1:12.3 til kote 64.5.

Den regulerte höide for Normannsgatens forlengelse er på Skedsmogatens nordside kote 58.5. Herfra stiger gaten mot nord med 1:25 efter midtlinjen til kote 59.o ved fot av trapp. Den regulerte höide ved topp av trapper kote 64.5o. Den regulerte höide for gaten på Sportshallens sydside er ved Normannsgatens östside kote 64.5, herfra faller den mot öst med 1: 352 efter midtlinjen til kote 64.3 i skjæringspunktet med midtlinjen for gaten på Sportshallens östside.

Fortaugstigningen i Normannsgaten er 5 cm, i de övrige gater 6 cm. Den anmeldte bygning er i overensstemmelse med bebyggelsesplan vedtatt av reguleringsrådet i möte 12/7-1932 og 23/5-1933.

For ströket gjelder byggevedtekt 75. Stadfestet av arbeidsdepartementet 13/1-1932 og 3/5-1933.

Oslo reguleringsvesen 17 juli 1933.

Th. Thyen.

For reguleringssjefen

Nils Hoeks

OSLO VANNVERKSVESEN 18 JUL 1933 RØRLEGGERAVD.

US/VH

J.nr. 2788/1933. Matr.nr. 9 Vestbygaten, Kvartal G.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes i overensstemmelse med tegningene.

Der må søkes om dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Man forbeholder sig å opstille de fornødne bestemmelser med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement, når detaljert anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 19. juli 1933.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 19 JUL. 1933 V

Bl. 10 · Brandchefens bet.

Kf. d. til innstilling
Oslo 21/7.33

K/5 Helsenævnets betænkning.

MS)Ö.
J.nr.1160/1933.

Ad: 9 Vestbygaten, kv. G.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. Der tiltrenges dispensasjon fra § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.
2. samt fra § 71,2 for bygningens höide
3. " " § 71,2 for antall etasjer for sideflöienes vedkommende.
4. Forsåvidt de forskjellige grupper skal opdeles i særskilte matrikkelnumre tiltrenges dispensasjon fra § 83,2 fordi brandgavlen ikke er ført til taket. Delingsplan må innsendes.
5. samt dispensasjon fra § 84 for fellesgavlenes tykkelse.
6. Der tiltrenges likeledes dispensasjon fra forskriftenes § 6 for mellemvegg av 1 sten.i 1. og 2. etasje i den 4 etasjes bygning samt 1. 2. og 3. i de

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200302389-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRYSILGATA 1 - 7 M.F. 0	Eiendom:	231/484/0/0
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 - TRYSILGATA 1 - 7 M.F. 0

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

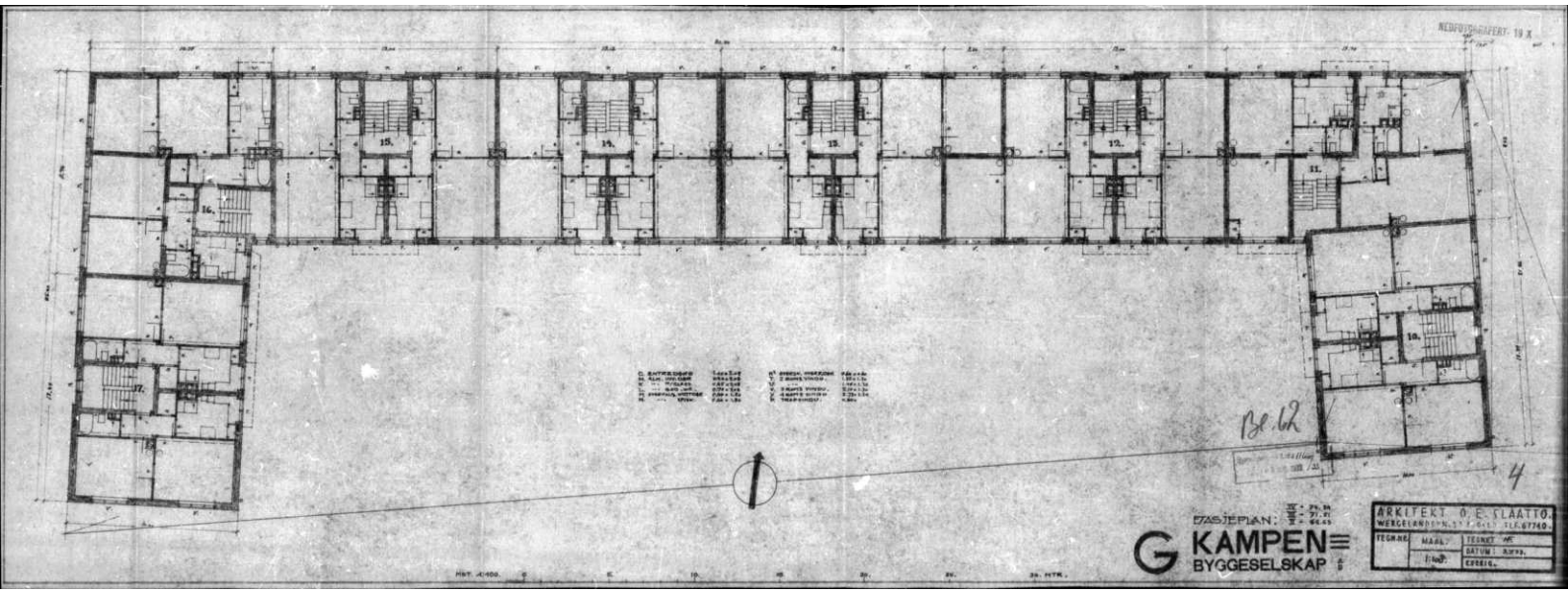
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

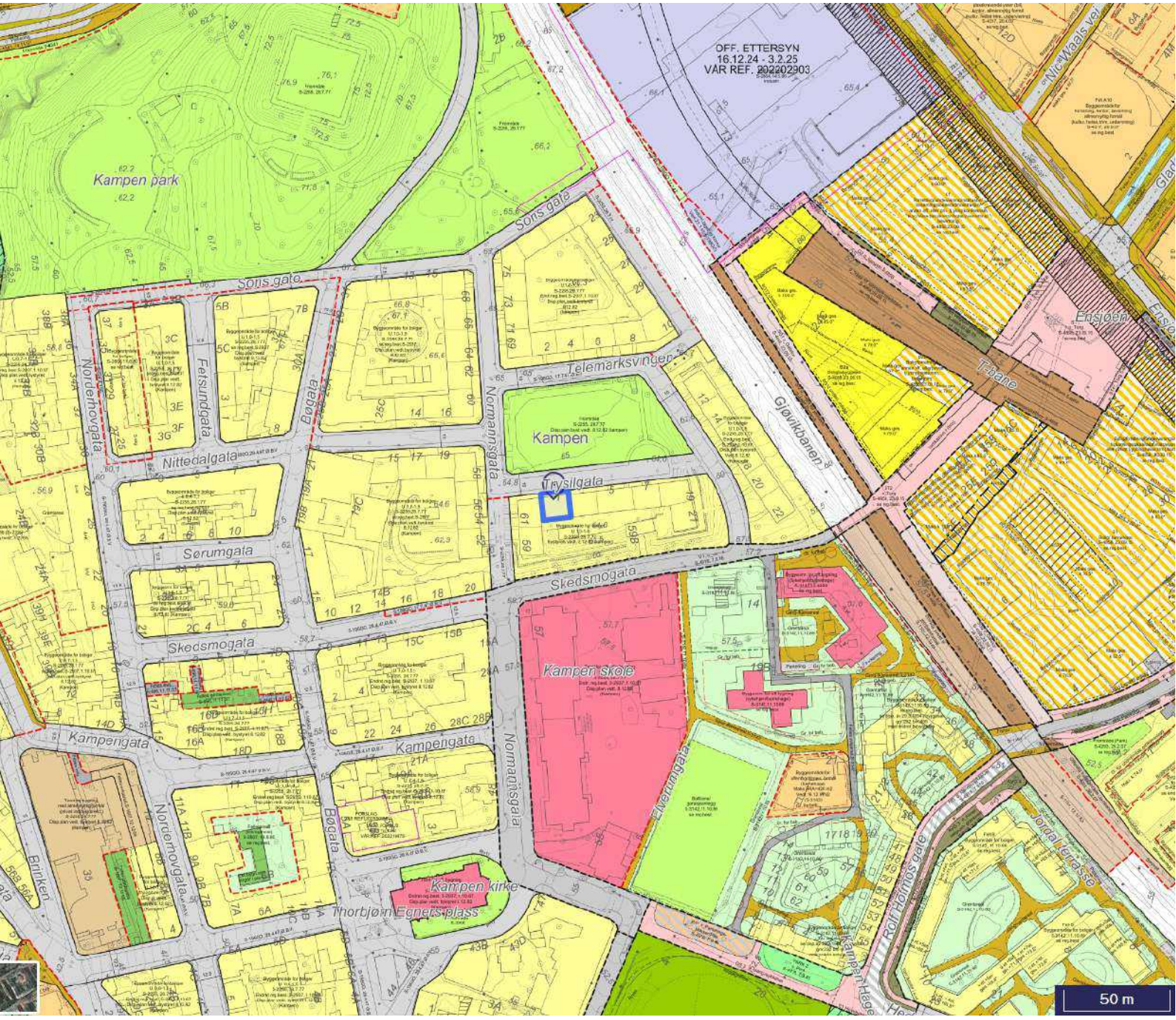
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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


NEDFOTOGRAFERT: 19 X
15.
14.
13.
12.
11.
16.
17.
10.
Bl. 62
4
BASISPLAN:
KAMPEN
BYGGESELSKAP
ARKITEKT O. E. SLAATTO
TEGNING
MÅL:
TEGNET:
DATUM:
UTGÅR:
ENDRET:


OFF. ETTERSYN
16.12.24 - 3.2.25
VÅR REF. 202202903
Kampen park
Sons gate
Fetsundgata
Nordenvogata
Nittedalgata
Sørumgata
Skedsmogata
Kampengata
Bøgata
Normannsgata
Telemarksvingen
Kampen
Trysilgata
Kampen skole
Kampen kirke
Thorbjørn Egners plass
Elverumgata
Rolf Hormos gate
Gjøvikbanen
T-bane
Ensjøen
Brinken
50 m

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.

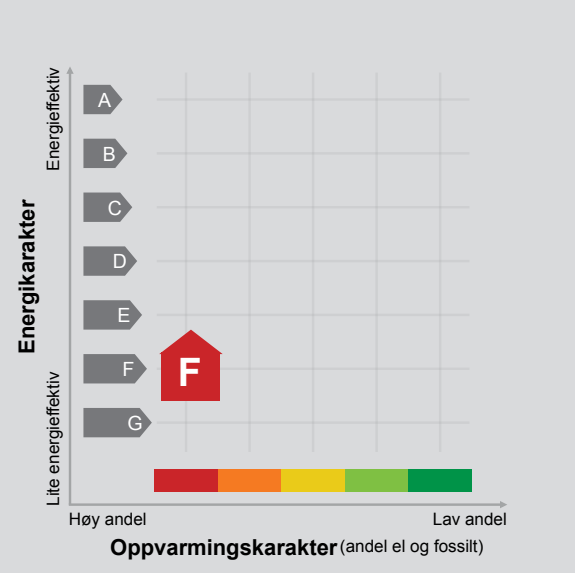
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Trysilgata 1
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	484
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80597193
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-139995
Dato	25.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trysilgata 1	80597193	H0301	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	243,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,14
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	224,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	224,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 454 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 454 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 454 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Trysilgata 1

Nabolaget Kampen - vurdert av 305 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampen park Linje 60	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Kampen	2 min
Spar Ensjø	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	9 min
Vitusapotek Ensjø Torg	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	18 min

SPORT

Kampen park	3 min
Kampen skole	3 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	7 min

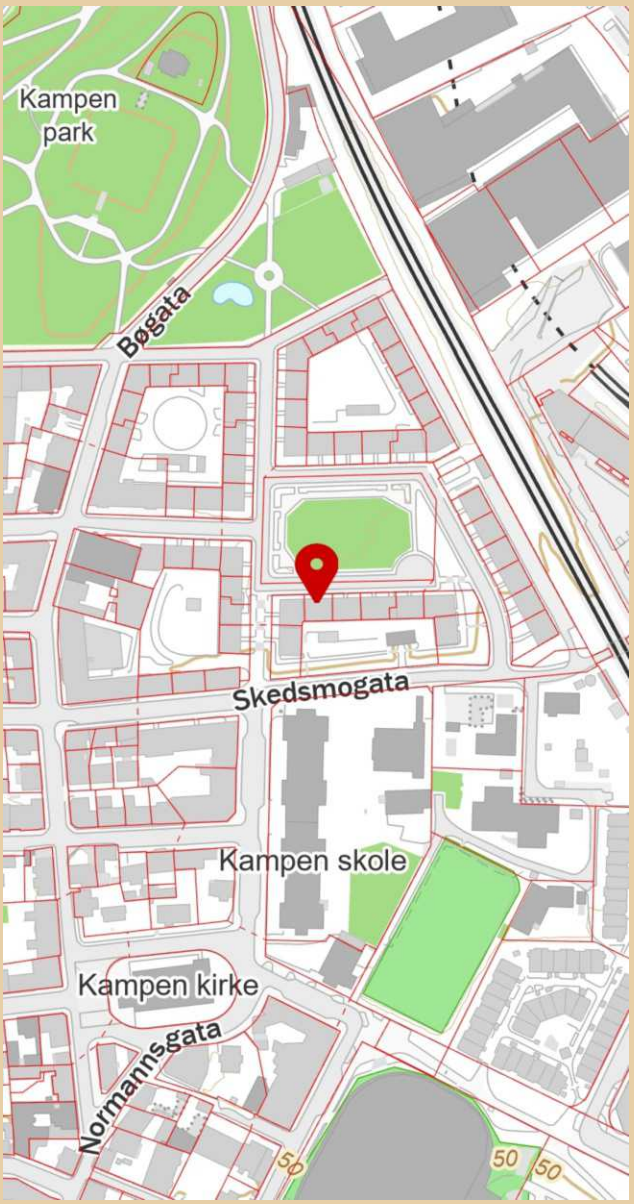
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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

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:
Trysilgata 1, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 484, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251119

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 922 55 889

E-post: marina.salvigsen@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.
