PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TELEMARKSVINGEN 20
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Telemarksvingen 20, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 480
Aksjenummer 00373

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2714 **Eiendomsverdi ref nr:** YH3581

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Kampen.

Overbygget vestvendt balkong på 4 m² med utgang fra stuen.

Boligen ligger i høy 1. etasje og har en gjennomgående planløsning.

Takhøyden i leiligheten er på 2,61 m.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, garderobe, kjøkken, stue og soverom.

Kjellerbod og loftsbod med samlet gulvareal på 8 m².

Eier opplyser om El-tilsyn uten avvik i 2025.

Nymalte innvendige overflater i 2022/2023.

Det er i tillegg opplyst at leiligheten ble pusset opp og oppgradert med blant annet nytt kjøkken, nytt El-anlegg og nytt heltregulv i 2017.

Oppvarming med panelovner i stue, kjøkken og soverom.
Varmekabler i entrèen og på badet.
Vedfyring med peisovn i stuen.

Rehabilitering av pipeløp i regi av Boligselskapet i 2012.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

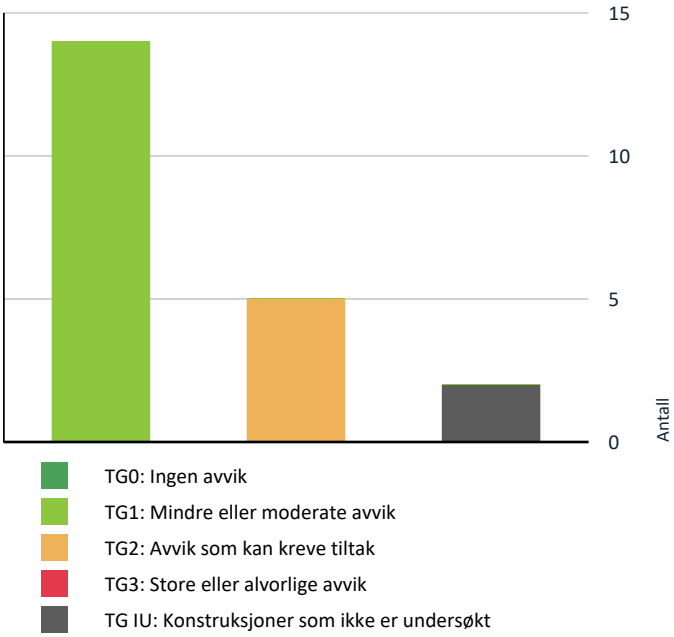
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1934

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boliggård over 5 etasjer, kjeller og loft.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Etasjeskiller i leilighetene er oppforet med tregulv.
Fasader består av teglsteinsvegger. Valmtak tekket med betongtakstein.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1999.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.
Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1999.
Eier opplyser at dørhåndtaket på balkongdøren ble skiftet ut i 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong på 4 m² med utgang fra stuen.
Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Boligselskapets ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Heltre askegulv fra Svenneby Sag & Høvleri, fra 2017.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte innvendige overflater i 2022/2023.

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè og garderoberom.
Det er opplyst at gulvet er utstyrt med varmekabler i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i en gulvflis i entrè.
Eier opplyser om et merke i heltregulvet på soverommet og et i stuen fra forrige eier som ble uteglemt fra egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det oppstår ytterligere sprekker og eventuelle sprekker i flisfuger må det påregnes tiltak. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av merker på heltregulvet. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i stuen.
Pipeløp ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2012.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig men inspeksjon ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet.
Levert og montert av Garderobemannen i 2017.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2005/2006.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler. Det er opplyst at gulvet ble rehabilitert med ny påstøp, varmekabler og gulvfliser i 2014.
Ny termostat til varmekabler i 2022.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og fliser på vegg.
Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.
Eier opplyser om nye håndtak i 2021 og at stekeovnen benyttes med varmluft da over og undervarme ikke fungerer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør og plastrør. Forkrommede rør på badet. Rørfordelere og hovedstoppekran er plassert over himlingen på badet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet. Varerør er ikke tettet, men vurderingen er basert på alder og at det er montert automatisk vannstoppventil.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter er bygget inn i garderoberommet.
Det er montert automatisk vannstoppventil og det er opplyst at berederen ble installert i 2017.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

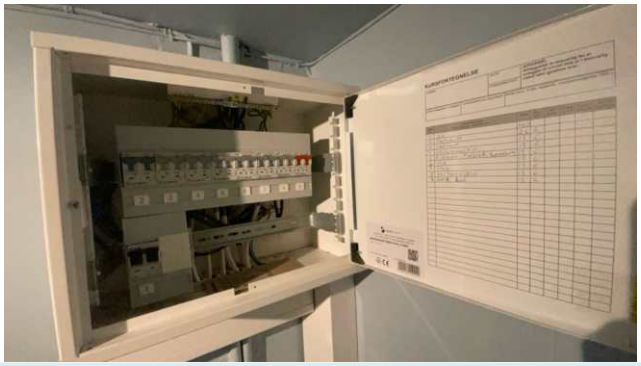
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 8 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Eier opplyser om nytt El-anlegg i 2017.
Det er i tillegg opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

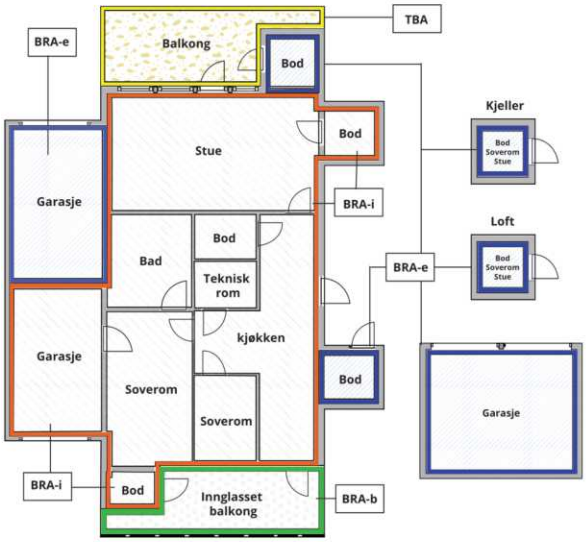
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	50			50	4		50
Loft						4	4
Kjeller		4		4			4
SUM	**50**	**4**			**4**	**4**	**58**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/wc, garderobe, kjøkken, stue/spisestue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod på 4 m² og kjellerbod på 4 m².
Arealet i loftsboden er ikke måleverdig på grunn av takhøyde/skråtak.
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Frederik Pless	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	480		0	210.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Telemarksvingen 20, 0655 OSLO

Hjemmelshaver
Kampens Byggeselskap AS

Kommentar
Arealet er felles for hele Boligselskapet som har hjemmel til eiendommen.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kampens Byggeselskap AS	921104219		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Amalie Ibsen Jensen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00373

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Kampen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 211 m² som tilhører Boligselskapet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.05.2026	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YH3581

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260109
Addresse	Telemarksvingen 20		
Postnr.	0655	Sted	OSLO
Selgers navn	Amalie Ibsen Jensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.05.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

Polise/avtalenr.:

3490874

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye baderomsmøbler i 2017 (i henhold til forrige eiers opplysninger).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Usikker da dette ble gjort av forrige eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Nye spotter i 2017 (i henhold til forrige eiers opplysninger)- Ny termostat til varmekabler på badet i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektro Installasjon AS - samsvarserklæring (i henhold til forrige eiers opplysninger i salgsoppgave).

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var vært litt tett (vannet har bare rent litt tregt) i vasken på badet og kjøkkenet, men har brukt avløpsrens, så har det blitt helt fint igjen.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el-anlegg i 2017 (i henhold til forrige eiers opplysninger)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektro Installasjon AS - samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS 01.04.25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Ingen avvik på el-anlegg.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Forrige eier Jo Espen Vindøy opplyste om en mindre røykskade i 2017.

Er forholdet utbedret?

Ja. Nytt el-anlegg ble derfor utbedret i 2017.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppdaget et fåtall sølvkre (ytterst få) på badet i leiligheten i 2021. Kontaktet da skadedyrkontrollen som sprayet og utførte arbeid. Har ikke sett et eneste kryp i leiligheten siden.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Amalie Ibsen Jensen*

Initialer selger:
A I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: telemarksvingen 20 (306260109) . Vår ref.: 1266-1-176 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Jensen, Amalie Sofie Ibsen Fjørtoft
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	176
Aksjeboenhetsnumer:	00373
Adresse:	Telemarksvingen 20, 0655 OSLO
Aksjenummer:	595-612
Gnr.	231
Bnr.	480

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	66151976104

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,47%
Restsaldo:	5 302 592,00
Innfrielsesdato:	23.01.2027
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 784,43,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	199,00	
Felleskostnader	3 585,43	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 153,-
Annen formue:	33 248,-
Gjeld:	14 658,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	11 804,61
Kapitalkostnader:	4 043,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 804,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1266

KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dørene åpner kl. 17.00 for registrering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne/r
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)
9. Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)
10. Endring av antall vaskerier
11. Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.
12. Avvikling av dagens ordning med utleie av boder
13. Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.
14. Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.
15. Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.
16. Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt
17. Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.
18. Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla
19. Valg av valgkomite

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Randi Irene Røvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitne/r

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet: • sette strek for innlegg • sette strek for nye forslag • øke antall innlegg • endre taletiden

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møte

Styrets innstilling

Forretningsorden vedtas

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 1266 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf

3. 1266 - Årsregnskap 2025.pdf

4. Revisjonsberetning_2025_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

---

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 402 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 402 000

Sak 8

Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i 2025 vedtok i sak 9:

I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer. Samt følgende tillegg av Marit Bache: Disse retningslinjene tas inn og legges fram som vedtektsendring under punkt 8, aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

Bakgrunnen for saken er søknader om bygningsmessige endringer styret avslår. Spesielt gjelder det søknader knyttet til flytting av kjøkken hvor blant annet rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad.

I forbindelse med ombygging av hovedsikringsskapene er det avdekket flere forhold hvor eiere har fått utført arbeider som oppgradering av strømkapasitet, flytting av sikringsskap i leilighet og etablering av strømuttak i kjellerboder, som brukes til blant annet frysere og varmtvannstanker. Dette er søknadspliktige arbeider, og etablering av strømuttak i lukkede boder er også i strid med hensynet til brannsikkerhet. Disse forholdene må rettes.

Brudd på brannceller, som ved etablering av varmtvannstank i kjeller og loft, er søknadspliktig, men ved sjekk hos PBE er det ikke fremmet slike søknader.

På bakgrunn av problemer med pipeløp og innstallering av ildsteder foreslås det at etablering av ildsteder også tas inn som meldepliktige arbeider.

Styret har benyttet Obos prosjekt, som rådgiver for anbefalingene.

Styrets innstilling
Nytt punkt 8

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.

- Tildekking av hovedstoppekran.
- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

Forslag til vedtak
Stryets innstilling godkjennes

Sak 9
Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I punkt 2 er funksjonstiden for styreleder satt til ett år, og for de andre styremedlemmene to år. Begrunnelsen for at funksjonstiden for styrets leder skal være kortere enn for styremedlemmer er ukjent, og uvanlig om en ser på sammenlignbare boligselskap. Det er i praksis verken ønskelig eller naturlig å skifte styreleder hvert år, så for å styrke styrets arbeid og forutsigbarhet for styrets leder foreslås det at også styrets leder velges for to år med virkning fra 2027.

Styrets innstilling
Punkt 2 første setning endres til

Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er to år.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10
Endring av antall vaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet ekstern vurdering av behov for oppgradering av vaskeriene og utskifting av maskinene. Vedlikeholdsbehovet omfatter blant annet nye gulv, utskifting av elektrisk anlegg og oppvarming, reparasjon og maling av vegger og tak, ventilasjon samt nye maskiner. Maskinene er i hovedsak mer enn ti år, og fremtidige servicekostnader og behov for nye maskiner vil øke. Ser en på bruken av vaskeriene er det heller ikke behov for å opprettholde syv vaskerier, og en reduksjon av antall vaskerier vil også frigjøre arealer til andre felles formål. Det foreslås derfor å redusere antall vaskerier til fire. Det vil si at vaskeriene i Normannsgata 54, Nittedalsgata

16, Telemarksvingen 6 og 16 opprettholdes. Vaskeriet i Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av gjenværende vaskerier.

Utvelgelse av vaskerier som avvikles:

Sons Gate 19 - Vaskeriet er stengt i påvente av generalforsamlingens behandling av saken, og vaskemaskinen er defekt og må eventuelt erstattes av en ny maskin. Det er begrenset anvendelse av dette vaskeriet, og stort behov for oppgradering av dette vaskeriet. Samtidig er det begrenset tilgang på felles kjellerrom til andre formål på denne adressen, og behov for arealer til å sette barnevogner, sykler og annet det er tillatt å sette på fellesarealene.

Trysilgata 1 - også her er det begrenset anvendelse av vaskeriet, og behov for oppgradering. Det er begrenset tilgang på kjellerrom til felles bruk også på denne adressen, så en omdisponering av lokalene vil komme beboerne til nytte.

Telemarksvingen 19 - dette vaskeriet er oppgradert tidligere, men vaskeriet er lite og har en ugunstig ventilasjonsløsning. Også her er det behov for arealer til annet bruk. Vaskeriet vil opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.

Styrets innstilling

Vaskeriene i Trysilgata 1, Sons Gate 19 og Telemarksvingen 19 nedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 11

Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av klager på støy, og behov for vurdering av lokalens egnethet, behov for service og oppdatering samt avklaring av forsikringsansvar har vi ikke tatt opp nye brukere til treningsrommet, eller iverksatt ny ordning med treningsavgift.

Treningsrommet er fordelt på flere kjellerrom i Bøgata 31 med naboer i etasjen over. Rommene er imidlertid ikke isolert, og det er ikke gjort andre støydempende tiltak enn teppegulv som kan dempe lyd. Det er heller ikke tilstrekkelig ventilasjon i lokalene, og vinduene blir ofte stående oppe selv på vinterstid. Dette er ikke tilfredsstillende, men verken takhøyde eller ventilasjonsbehov lar seg løse på en tilfredsstillende måte uten store kostnader. Det er gjort noen nyinvesteringer siden treningsrommet ble etablert, men dette har vært en fullt ut subsidiert ordning for de som bruker treningsrommet og innføring av treningsavgift er ikke tilstrekkelig til å dekke verken rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av utstyr og lokaler.

Selv om hovedregelen er at en ikke har krav på erstatning for skader som oppstår som følge av påregnelig risiko, og at grunnvilkårene om ansvarsgrunnlag/uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom uaktsomhet og skaden må være til stede, vil det kunne oppstå erstatningsgrunnlag for skader forårsaket av defekt utstyr, manglende vedlikehold, ettersyn og rydding. Dette er et ansvar som ikke kan løses med ansvarsfraskrivelse, og vi har ikke en forsikring som dekker slike forhold.

Vurderingen er derfor at treningsrommet nedlegges i nåværende lokaler, og at generalforsamlingen gjør en ny vurdering av å reetablere tilbudet dersom det er andre lokaler som er mer egnet.

Styrets innstilling

Styret foreslås at treningsrommet nedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 12

Avvikling av dagens ordning med utleie av boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kampens Byggeselskap AS har 27 boder fordelt på ulike adresser. Av disse er det ti stykker som er utleid til kr 300 - 350 pr md. Det er imidlertid grunn til å tro at fellesrom er tatt i bruk uten leieavtale, og det er behov for å revidere praksisen med utleie, leiekontrakter og oppfølging.

Det er stort behov for tilgjengelige arealer for de fleste beboerne, og det er etterspørsel etter lagerplass. Selv om det betales leie for ti av bodene, er dagens praksis er en form for privatisering av fellesarealer med manglende rullering og langvarig bruk av arealene. Med tanke på at det er behov for å oppgradere kjellerne og at eksterne lager er lett tilgjengelig, er det et relevant spørsmål om det ikke er på tide å innføre en mer hensiktsmessig tilgang til arealene for flest mulig. I samsvar med leieavtalene, som angir fire år for leieavtalen, vil nåværende leieavtaler sies opp. Det foreslås å erstatte langtidsutleie med kortvarige leieavtaler i forbindelse med oppussing og flytting for fem av disse bodene, og i forbindelse med oppgradering av kjellerne vurdere løsninger som gir flere tilgang til arealene.

Styrets innstilling

Styret foreslår å erstatte dagens langtidsutleie av boder med kortiddsutleie for to til tre av bodene i forbindelse med oppussing og flytting. Resterende boder skal innrettes slik at flest mulig sikres tilgang til arealene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 13

Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stina Marie Brænna Olstad foreslår å benytte generalforsamlingen til å gjennomgå og evaluere tiltak som har blitt iverksatt av styret, som ikke ble behandlet på sist årsmøte. F.eks slik som endring av nøkler og informasjons-skjerm i trapperom. Disse to punktene er ikke i loggen fra referatet fra forrige årsmøte, når ble det besluttet at man skulle gjøre disse tiltakene?

Begrunnelse for forslaget:

Det har blitt gjort endringer i borettslaget det siste året som det nok hadde vært lurt å evaluere, være transparente om kostnad/effekt og kommunisert tydelig rundt- slik at alle i borettslaget har informasjon om hvorfor styret valgte å gjennomføre disse endringene og om hvilken positiv effekt dette eventuelt har hatt. Har disse endringene påvirket felleskostnadene? Har disse endringene vært bra for borettslaget? har de hatt ønsket effekt?

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Lite konsekvens, tiltakene er allerede gjennomført.

Andre relevante opplysninger :

Hensikten med dette punktet er informasjonsflyt og tydeliggjøring av styrets rett til å gjøre driftsendringer utenom generalforsamling/årsmøte.

Styrets innstilling

Forslaget er ivaretatt ved at oversikt over styrets ansvar og oppgaver er inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, og styrets årsrapport. Styret viser også til informasjon på Styretavla og på Vibbo i form av nyhetssaker og egne temasider.

Når det gjelder nøkkelsystemet var det som tidligere redegjort for foranlediget av gammelt låssystem med nøkler på avveie, og innbrudd i kjellerne som med ett unntak skjedde ved at dører ikke var låst eller med nøkkel. Styret vurderte ulike løsninger, og vedtok Iloq som løsning. Dette ble det redegjort for i styrets rapport i 2024 og 2025 under Vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) I den forbindelse ble det også avholdt egne informasjonsmøter, og styret sto selv for utdeling av nøkler og var tilgjengelige for spørsmål.

Styretavla ble også vedtatt av styret for å dekke et informasjonsbehov som ikke løses ved Vibbo eller korktavler. Dette ble lagt ut som Nyhetssak på Vibbo med lenke, men her kunne vi informert bedre og installasjonen kom også brått på styret.

Når det gjelder kost/nytte gjør styret en vurdering av alle tiltak som gjennomføres, både med hensyn til nødvendighet, behov og prioritering. Det er vår oppfatning at tiltakene som er gjennomført dekker legitime behov, er nødvendige og fungerer som forutsatt selv om det for informasjonstavlenes del oppsto uforutsette problemer. Problemer som i hovedsak er løst.

Ingen av tiltakene har påvirket felleskostnadene ut over at de er dekket av det økonomiske handlingsrommet i driftsbudsjettet.

Alle opplysninger er tilgjengelig for generalforsamlingen, som godkjenner regnskapet.

Det foreslås at styrets redegjørelse tas til orientering.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til orientering.

Sak 14

Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kristin Elisabeth Notø foreslår bruk av rom i kjellerne

Begrunnelse for forslaget:

Leilighetene er små. Behov som ikke dekkes av bodene.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Økonomisk: opplegg el, skifte lås i dør, enkel tilrettelegging og markering av disponering av areal. Enkelt dekke i vater for plassering av fryser. Administrativt: noe

Andre relevante opplysninger :

Forslaget gjelder bare nødvendig lagring. Ikke for eks rom for skiprepping, utlån av verktøy, annet, som hvis ønsket må komme som egne forslag av andre.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er behov for å øke tilgjengeligheten til fellesarealene, og mener forslaget er ivaretatt i sak 12. Når det gjelder elektriske installasjoner i fellesarealene vil det bli gjort en egen vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planer i forbindelse med oppgradering av kjellerne.

Forslag til vedtak
Forslaget er ivaretatt

Sak 15

Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Runa Midre foreslår at styret vurderer å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene med moderne, lydisolerte og brannsikre dører.

Begrunnelse for forslaget:

Dagens dører er gamle, har begrenset lydisolasjon og gir ikke optimal brannsikring. Støy fra oppgangen - som trinnlyd, stemmer og dører som smeller - slipper lett inn i leilighetene og påvirker både trivsel og bokvalitet. Moderne lydisolerte dører med dokumentert lydreduksjon på 40 dB eller mer vil kunne redusere oppgangsstøy betydelig. I tillegg vil dører med høyere brannmotstand gi bedre beskyttelse mot røyk- og brannspredning, noe som øker tryggheten for alle beboere. Samlet vil dette tiltaket både forbedre livskvalitet, komfort, sikkerhet og standard i borettslaget, og bør vurderes som en del av borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Tiltaket vil kreve en investering, men kan ses som en oppgradering av både sikkerhet og bokvalitet. Kostnader og gjennomføring må utredes av styret.

Styrets innstilling

Vi viser til styrets årsrapport, hvor det fremkommer at utskifting av ytterdørene er en prioritert oppgave og at tilstanden til leilighetenes dører også vil bli vurdert. Styret mener derfor forslaget er ivaretatt.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt.

Sak 16

Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Helge Prøsch foreslår å følge opp ENØK rapport laget for KB av OBOS Prosjekt.

Begrunnelse for forslaget:

Vi har en kald vinter bak oss, og spesielt leiligheter i første og i øverste (4. & 5. etg.) har slitt med dårlig isolering og stort varmetap. Vi burde se nærmere på 2 av forslagene i rapporten, nemlig å kombinere brannisolasjon av tretak på loftet med termisk isolasjon der (det finnes materialer i dag som dekker begge behov), og på forslaget om utvending isolering av kjellere ved å påføre sementbasert isolasjon på mur nederst.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Hvis man oppnår å få ENOVA støtte, noe som for sameier & borettslag var veldig dårlig ordninger for noen år siden, men som nå er i ferd med å forbedres, så kan en slik oppgradering bli lønnsom over år, selv om gevinsten ikke er likt fordelt.

Andre relevante opplysninger :

Viser til ENØK rapport.

Styrets innstilling

Styret vil følge opp forslaget i forbindelse med prioritering av tiltak som krever låneopptak. Det vil bli gjort i forbindelse med at nåværende lån innfris første kvartal 2027, og nytt låneopptak for å følge opp vedlikeholdet av bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivaretatt.

Sak 17

Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ylja Lægreid foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - sette i gang prøveprosjekt om å ikke klippe gress i skråningen foran Telemarksvingen 19 og 21 (Se områder markert med hel skravering i vedlegget). - sette opp et informasjonsskilt om insektsprosjektet. - vurdere innkjøp av frømiks til neste sesong. - Før våren 2027: vurdere å utvide prosjektet til flere av de små plenene mellom inngangspartiene (Se områder markert med halv skravering i vedlegget). - Våren 2028: evaluere prosjektet og vurdere om det burde gjøres permanent, eventuelt med tilpasninger. - kontakte besøksgården for avklaring om bruk av området som beite.

Begrunnelse for forslaget:

Vi som bor i Kampen Byggeselskap er velsignet med trær og grøntområder rett utenfor vinduet, men her, som i resten av byen, er det veldig lite insekter. Insektsdød er et globalt problem, men løsningene er lokale. Dette forslaget går ut på å bruke de minst utnyttede grønne flekkene på aksjelagets grunn til insektsvennlige områder. De minste gressplenene utenfor blokkene våre brukes lite per i dag. Disse plenene blir ikke brukt til soling, grilling, piknik eller barnelek, slik som større gressplener i nærområdet blir. Ved å gi disse et nytt formål som insektsvennlige flekker med større biologisk mangfold enn rent, kortklippet gress, kan vi skape nye goder. Vi ønsker oss at sønnen vår skal kunne kjenne gresstrå mellom tærne, oppleve humler på nært hold og plukke sin første løvetann rett utenfor døra, selv om han vokser opp i byen. Dessuten vil det skape nye hjem for saksedyr, markgresshopper, admiralsommerfugler og hoppedderkopper, som alle på sin måte er viktige i økosystemet. Vi synes også at en litt rufsete flekk med markblomster og strå er mer interessant for øyet enn en snauklipt plen. Forslaget vårt går ut på å la være å klippe gress på noen av grøntområdene rundt blokkene våre, og dermed la vekster som er en naturlig del av det norske økosystemet gro. Det betyr at det kan komme planter som mange anser som ugress, og noen vil kanskje reagere på at det ikke ser like velstelt ut. Ved å sette opp informasjonsskilt om aksjelagets insektsprosjekt tror vi dette inntrykket kan snus til noe positivt. Det kan også plantes frø med ulike blomster som både er insektsvennlig og vakkert. Slike blomstermikser er laget for å klare seg selv uten stell, og vil derfor kreve minimalt med oppfølging. Eventuell trygg planting for dyr bør også diskuteres med KØBB, som kan bruke området til beite. En rekke villbier, humler og andre nøkkelarter er utrydningstruede. Som en ganske stor aktør i byen vi bor i kan vi ta vår del av ansvaret for å snu utviklingen. Ved å la gresset gro, vil det finnes flere steder for disse insektene å leve. Gressplen er flott for parker, men det skaper ikke rike økosystem. La oss heller bidra til biologisk mangfold!

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Avlastning for vaktmester ettersom færre områder trenger å klippes. Små utgifter til skilt og eventuell frømiks.

Styrets innstilling
Styret har innhentet faglige råd om hva det innebærer å etablere innsektsvennlige områder. Etablering av innsektsvennlige områder er en omfattende oppgave, og løsninger som blomstereng er krevende å etablere og vedlikeholde. Grøntområdene til Kampens byggeselskap er begrenset, og skråningen mot Telemarksvingen 19 og 21 benyttes allerede av barnebondegården til gressing. Den beplantningen vi har bidrar til biologisk mangfold, som i skråningen mot Skedsmogata. I den grad det er mulig plantes det vekster som også kan høstes ved nyplanting, noe som også kommer beboerne til gode. Det samme gjør muligheten til å dyrke i våre plantekasser. Styret prioriterer gjennomføringen av oppgraderingen av uteområdene som er i gang, og det er

vårt inntrykk at beboerne setter pris på at grøntområdene våre klippes og holdes ved like som en omramming av inngangspartiene. Styret støtter derfor ikke dette forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 18

Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eirik Toressønn Myrvold foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangene

Begrunnelse for forslaget:

Dette forslaget handler om å fjerne skjermene i oppgangene. Styretavla, altså skjermene i oppgangene, ble innført for at styret skulle nå beboere mer effektivt med informasjon. Vi beboere ble ikke tatt med i prosessen med å beslutte dette, og ble heller ikke informert før det plutselig ble montert en skjerm i hver oppgang. Jeg synes at skjermene bidrar til et mindre hyggelig bomiljø. Lyset fra skjermene er sterkt og kaldt. Sønnen min på ett år blir også trollbundet av enhver skjerm, og det er frustrerende at vi ikke kan velge å unngå dette rett utenfor vår egen inngangsdør. Styretavla er også en del av et større samfunnsmønster der hele hverdagen vår blir digitalisert, og mer og mer foregår på en skjerm. TVene i oppgangene må sees i en større kontekst der det totale volumet av skjerm blir veldig stort. For min del skulle jeg gjerne unngått å få dette skjermjaget helt inn til terskelen for min egen leilighet. I tillegg til dette trekker Styretavla strøm 24 timer i døgnet, som verken er særlig økonomisk eller bærekraftig. Min opplevelse er også at Styretavla ikke er spesielt nyttig for oss. Mengden informasjon har i løpet av året vært svært liten, og alle viktige beskjeder som har stått på skjermen har jeg også fått i Vibbo og på tekstmelding. I tillegg kan man oftest ikke lese hele beskjeden på skjermen, man må uansett inn i Vibbo for å få med seg budskapet. Min vurdering er derfor at Vibbo alene fint dekker behovet for å nå beboere med informasjon. Samtidig kan man ikke som beboer legge inn f.eks. nabovarsel eller andre beskjeder til naboer, som er en nyttig funksjon ved korktavlene som ble fjernet i prosessen. Styretavla kostGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangeneGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangener også penger, så å si opp avtalen og fjerne skjermene vil bety besparelser for fellesskapet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Dette forslaget vil kun innebære besparelser. De løpende utgiftene til Styretavla vil fortsette inntil bindingstiden er utløpt, men etter det vil altså disse bortfalle. Det vil oppstå umiddelbare kostnader knyttet til demontering av skjermene, men dette måtte uansett blitt gjort når levetiden på de hadde utløpt. Det betyr derfor ikke noen merkostnader, bare at vi får kostnaden nå og ikke senere. Utgifter til strømforbruket på skjermene vil også bortfalle.

Andre relevante opplysninger :

-

Styrets innstilling

Styret erkjenner at det kunne vært informert bedre om informasjonsskjermene, og oppsettingen kom brått på styret også. Tavlene ble dessuten montert på feil sted, noe som ble rettet. Det samme gjelder reklamen på skjermene. Vi viser imidlertid til Nyhetssak på Vibbo med lenke til informasjon om Styretavla 25 april i fjor før skjermene ble montert, hvor det fremkommer: "For å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne i Kampens Byggselskap as installerer vi nå digitale oppslagstavler i alle oppganger, som vi håper alle kan se og vil ha nytte av. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold." Denne informasjonen ble lest av 209 av våre beboere, og vi har i tillegg svart på de henvendelser vi har fått om dette.

Beskrivelsen er fremdeles relevant, og dekkende for styrets behov for å nå ut med informasjon til flere beboere enn vi når på Vibbo. Over tid har vi registrert hvor mange som ser det vi legger ut, og til tross for at det også varsles på SMS når vi for få av våre beboere med informasjonen på Vibbo. Det er også gjentakende henvendelser fra våre beboere om forhold det allerede er informert om, inkludert informasjon på våre temasider som heller ikke er spesielt godt besøkt.

Svakheten med Vibbo er at en må bla tilbake i informasjonen, eller søke for å finne aktuell informasjon. De henvendelser syret mottar tyder ikke på at søk er mye brukt.

Styretavlene har den fordel at informasjonen blir liggende så lenge den er aktuell, og ved å ta i bruk qr-koder vil en komme direkte til informasjonen som er lagt ut på Vibbo. Det er også rom for ytterligere informasjon på tavlene, men styret har ønsket en trinnvis utvidelse av informasjonen.

På korktavlene hang det i hovedsak gammel utdatert informasjon, og med tre unntak var tavlene ikke brukt av beboere for å informere. Informasjonen fra beboerne var også utdatert. Det hang også reklame på tavlene som visittkort til håndverkere og direkte salgsreklame. Mange av korktavlene var modne for utskifting, men det var ikke tilsiktet at de som ikke hang i veien for styretavlene skulle fjernes. Vårt inntrykk er imidlertid at beboere i større grad benytter oppslag på Vibbo når de ønsker å informere om praktiske forhold, eller etterspørre nabohjelp og at dette dekker det behovet vi har kunnet registrere.

Styret vil imidlertid i forbindelse med at skader på veggene i inngangspartiet skal repareres gjøre en vurdering av behovet for egnede tavler, som beboere kan benytte.

Så har vi også registrert at det er ulike oppfatninger om styretavlene, som forslagsstillerens krav om fjerning av skjermene til henvendelser om å bruke skjermene mer aktivt. Også valgkomiteen nevner ønske fra beboerne om bedre kommunikasjon med styret. Noe styretavlene bidrar til.

Det er ikke den økonomiske siden som bør være avgjørende, men det er ikke riktig at dette ikke har en kostnadsside. Vi er bundet til en treårig leasingavtale, og deretter blir skjermene våre. Det er imidlertid det legitime behovet for styret på en hensiktsmessig måte å nå ut med informasjon som vil være mest skadelidende.

Styret støtter derfor ikke dette forslaget, og foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 19

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag om valgkomite på møtet

Forslag til vedtak
Styret legger frem forslag til valgkomite i møtet

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater. Nåværende medlemmer av styret forteller om et godt samarbeid og en handlekraftig styreleder. Styret trekker spesielt fram god framdrift i vedlikeholdsarbeidet.

Styret har lagt vekt på at det er ønskelig å finne kandidater som vil fortsette å bidra til det gode samarbeidet og arbeidet som er i dag. Styret har de siste årene opparbeidet gode rutiner og en god fremdrift for vedlikehold og drift av byggeselskapet.

Tilbakemeldingene vi har fått fra beboere er at byggeselskapet oppfattes som veldrevet. Det har blitt nevnt utfordringer med kommunikasjonen mellom styret og beboere, og at den tidvis oppleves som kort eller manglende. Beboere ønsker mer informasjon om styrets daglige arbeid.

Valgkomiteen har vektlagt alle tilbakemeldingene i arbeidet med å lete etter nye kandidater.

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 20. april 2026:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for et år: **Ingelina Viken Nyebak** (Ny)
- Velges for to år: **Runa Carlsen** (Ny)
- Velges for to år: **Tonje Hjelmerud Sørdal** (Ny)
- Ikke på valg: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (Ny)

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Kaja Olsen Langebeck** (Ny)
- 2. vara: **Nils August Rud Grønning** (Ny)

Om kandidatene

Valg av styreleder:

Randi Røvik, 67 år, bor i Telemarksvingen 21 og har vært styreleder for Kampens byggeselskap i siden 2023. Randi har jobbet som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Røvik har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk. Styreleder velges for ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller Randi Røvik som styreleder også for det kommende året. Vårt inntrykk er at Røvik legger ned en stor innsats både i daglige saker og med å skape struktur og langsiktige planer for styrets arbeid. Vervet som styreleder er et krevende ansvar å ha ved siden av full jobb. Røvik har etter vårt inntrykk håndtert rollen godt og vært opptatt av å finne gode, langsiktige løsninger for fellesskapet.

Valg av styremedlem 1 år (for Ane Birkeland)

Ingelina Viken Nyebak, 37 år, bor i Trysilgata 7 og har bodd på Kampen i 11 år. Har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og LLM i Corporate and commercial law fra Bond University i Australia. Jobber som advokat innenfor selskapsrett, transaksjoner og skatt. Har sittet som ansattrepresentant i styret hos tidligere arbeidsgiver EY.

Valg av styremedlem 2 år

Runa Carlsen, 61 år. Bor i Normannsgata 75 og har bodd på Kampen i 13 år. Hun har mastergrad i Visuell kunst fra Kunsthøgskolen i Oslo, og driver egen kunstnerisk praksis.

Hun har vært rådets leder ved Kunstnernes hus, i tillegg til flere andre verv i kunstfeltet. Hun er også frilanser ved Den Norske Opera & Ballett, og har vært involvert i mange ulike samarbeid i kunst og kulturfeltet.

Valg av styremedlem 2 år

Tonje Hjelmerud Sørdal, 32 år. Har bodd i Skedsmogata 18 siden 2022. Har erfaring som vara i byggeselskapet i 2024-2025, og som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber som operativ leder i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter.

Valg av 1. varamedlem 1 år

Kaja Olsen Langebeck, 34 år. Bor i Telemarksvingen 4, med samboer og datter. Har bachelor i psykologi og tar for tiden en mastergrad i psykologi. Ønsker å bidra til kommunikasjon og formidling i styret. Bodd i byggelaget i 3 år, og på Kampen siden 2018.

Valg av 2. varamedlem 1 år

Nils August Rud Grønning, 32 år. Bor i Telemarksvingen 20, siden 2020. Barnehagelærer på Villa Utsikten, tidligere på Kampen. Kjenner en del folk som bor her. Ønsker å bidra til å ta vare på nærmiljøet i Kampen, og naboskapet i byggeselskapet. Tidligere styreleder i Asker AUF, og styremedlem i Akershus AUF.

Ikke på valg (valgt for to år til 2027):

Ingrid Cecilie Meidell Berge, 32 år, har bodd på Kampen i fire år, i Nittedalgata 14. Har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber som eiendomsforvalter i Oslo kommune og har bred erfaring med drift og forvaltning av bygg, og er også prosjektleder. Meidell Berge ønsker å bidra til gode bomiljø og er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling tas til følge

Roller og kandidater

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

- Randi Røvik
  Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingelina Viken Nyebak
- Runa Carlsen
- Tonje Hjelmerud Sørdal

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

- Kaja Olsen Langebeck
- Nils August Rud Grønning

Styrets oppgaver

Den årlige generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlatning/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder Randi Røvik	Telemarksvingen 21
Styremedlem Ane Andersdatter Birkeland (fratrådt i perioden)	Telemarksvingen 21
Styremedlem Ingrid Cecilie Meidell Berge	Nittedalgata 14
Styremedlem Amanda Myhre Winje	Nittedalgata 17
Styremedlem Fridtjof Wesseltoft (fratrådt i perioden)	Normannsgata 73
Varamedlem Runa Carlsen	Normannsgata 75
Varamedlem Ingelina Viken Nyebak	Trysilgata 7

Valgkomiteen

Turid Sylte	Telemarksvingen 21
Erlend Harbitz	Sons gate 11
Øystein Opperud	Trysilgata 7

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Kampens Byggeselskap

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

Gårds- og bruksnummer:

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

481 482 484 485 486

487 91 92 94

AS Kampens Byggeselskap

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
AS Kampens Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Aksjeselskapets revisor er Narvesen Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i denne perioden vært preget av god fremdrift, gjennomføring og oppfølging av større prosjekter knyttet til utbygging av hovedsikringsskapene og utvendige arbeider med overvannshåndtering og vedlikehold.

Styret har arbeidet med oppfølging av vedtak fra forrige generalforsamling når det gjelder bygningsmessige endringer, og har vært opptatt av å sikre likebehandling og forutsigbarhet for beboerne.

Samarbeidet med Caroline Tyrén, som vår rådgiver i Obos, har vært godt.

Det har over tid vært jobbet med å sikre gode drifts- og vaktmesterjenester i selskapet, men oppfølgingen av avtalen om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsservice AS har ikke gitt ønsket resultat og avtalen er sagt opp. Den er erstattet av en ny avtale om drifts- og vaktmestertjenester med Tronslien AS fra 1 mai 2026.

Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS, som har ivaretatt vakmesteroppgavene har fratrådt.

Elvia har også i år gjennomført el-tilsyn på tilfeldig valgte adresse i byggeselskapets felles bygningsmasse.

Skifte av låssystem er i hovedsak ferdigstilt, og vi er sikret tilgang til alle våre lokaler med unntak av boder for utleie i kjellerne. Låssystemet virker med noen unntak bra. De problemer som er rettet er i hovedsak knyttet til dørene som har gamle låskasser og endestykker, og noe brukerproblematikk som har løst seg. I forbindelse med behov for utskifting av låskasser og endestykker er det også avdekket problematikk knyttet til rømningsveier, og utskifting av dørene inkl låskasser og endestykker er prioritert.

Nøkler som er meldt tapt blir avregistrert, og det har ikke vært innbrudd knyttet til åpne dører og nøkkeltilgang siden Iloq ble innstallert.

Det er fortsatt økning i forsikringssaker og forsikringsutbetalinger grunnet vannskade, og også forsikringspremien har økt. I forsikringssaker er vedtektene og forsikringsavtalen lagt til grunn med hensyn til hva som dekkes av husforsikringen, og egenandel/aldersfradrag som i hovedsak skal dekkes av eier.

Det kommer et stort antall henvendelser til styret om ulike forhold, som spørsmål av praktisk karakter, naboklager, parkering i gårdsrom og oppfølging av tidkrevende henvendelser. Styret tar tilbakemeldinger og innspill fra beboere med i arbeidet når det er relevant, og gjennomfører møter/samtaler med enkelte beboere ved behov.

Det er installert styretavler i alle oppganger for å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold. Monteringen av styretavlene var dessverre preget av feilplassering, uønsket reklame og kritikk for mangelfull informasjon. Styretavlene fungerer nå som forutsatt, og bidrar til av når flere med informasjon. Det har vært spesielt viktig under de pågående arbeidene med hovedsikringsskapene, og de som utfører arbeidene er fornøyd med vårt arbeid for at gjennomføringen skal gå som planlagt.

Også parkeringer i gårdsrommene er redusert etter at det er fast informasjon om parkeringsforbudet på styretavlene.

Det er inngått avtale med parkeringsselskap om kontroll av overholdelse av parkeringsforbudet, som vil starte når opparbeidelsen av gårdsrommene er klart.

Arbeidet med å skifte verandadører og tilstøtende vinduer fortsetter.

Det har ikke vært mulig å videreføre tiltaket nabolagspub på grunn av manglende frivillige til å ivareta arrangementene.

MØTEVIRKSOMHET

Det har vært avholdt 10 fysiske styremøter, to teams-møter, et heldags styreseminar i tillegg til avklaringer på styrets gruppe, e-post og meldinger. Det holdes jevnlige byggemøter for å følge opp arbeidene med hovedsikringsskapene og utearbeider. Det er avholdt eget budsjettmøte, og forberedelsesmøte til generalforsamlingen. Det er avholdt møter med Bygårdsservice om vaktmestertjenester og andre tjenester.

I tillegg er det gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med vedlikeholdsoppgaver, prosjektering og innhenting av pristilbud med bistand fra Obos prosjekt.

Styret har også fulgt opp utbyggingen av NRK på Ensjø, og levert uttalelse til PBE i forbindelse med endret reguleringsforslag.

AKSJEOVERDRAGELSE/BRUKSOVERLATING

STYREVAKT

Styrekontoret har vært åpent mandager mellom kl. 18.00 - 19.00 med unntak av ferieavvikling, høgtider, kuldeperiode og ved uforutsette hendelser. I forbindelse med pågående arbeider brukes kontoret som pause- og arbeidsrom, og beboerne kan kontakte styret på telefon og avtale egne møter som alternativ.

VEDLIKEHOLD

Skifte av låssystem er gjennomført.

Arbeidene med overvannssikring og oppgradering av uteområdene er godt i gang, og det samme er utbyggingen av hovedsikringsskapene og nye stigeledninger.

Det er iverksatt et prosjekt med avfukter i kjelleren i Normannsgata 64.

Det er foretatt gjennomgang av HMS-planen.

Det er utført reparasjoner og vedlikehold på tak, rensing av mose på tak og tette takrenner, og det er montert vifter på alle pipeløp for ildsteder.

Ytterdører er ettersett, og vaktmester har justert dørautomatikken ved behov. Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl fjerning av snø og istapper på tak.

Det er inngått egen avtale om årlig service av dører, dørpumper og låser.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)
Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.

Utskifting av ytterdører er en prioritert oppgave, og det vil bli gjort en vurdering av tilstanden til leilighetenes inngangsdører.

Opparbeidelse av gårdsrom inkl lyssetting i kvartal C. Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer fortsetter.

Utskifting av hovedsikringsskap med automatsikringer, og skifte av stigeledninger fortsetter.

UTFØRTE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSJOBBER:
2025 Det er montert vifter på alle piper for ildsteder.

2025 Skifte av låssystem

2023 Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

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

2022; Bygging av sykkelhus i C og D kvartalet.

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

2019 Ombygging av søppelskur til sykkelparkeringhus i B-kvartalet.

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

2017/2018 oppussing av oppganger.

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

2014 Oppussing/modernisering et fellesvaskeri.

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

2012 Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig

2012 Nye vinduer kjøkken og soverom.

2009 Nytt callinganlegg. 2006 Oppussing av alle bad.

2005 Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringsskap med automatsikringer i leiligheter hvor byggeselskapet sto for rehabiliteringen.

2005 Nye soilrør kjøkken og bad.

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

1997 Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen enn budsjettert.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 14 825 131.

Budsjett 2026
Det er budsjettert med kr 12 471 630 til drift og vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921104219, KLIENTNR. 1266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 204 444	19 484 917	20 221 116	20 775 000
Vaskeri		10 558	0	10 000	10 000
Andre inntekter	3	32 614	72 104	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 247 616**	**19 557 021**	**20 301 116**	**20 855 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 990	-53 315	-53 000	-56 000
Styrehonorar	5	-390 000	-375 000	-390 000	-402 000
Avskrivninger	14	-653 978	-660 378	-660 000	-660 000
Revisjonshonorar	6	-40 234	-38 953	-42 000	-43 260
Forretningsførerhonorar		-599 213	-586 600	-614 000	-638 000
Konsulenthonorar		-508 037	-263 484	-100 000	-600 000
Drift og vedlikehold	7	-3 854 236	-1 903 427	-1 971 000	-12 471 630
Forsikringer		-1 291 505	-1 042 562	-1 250 000	-1 446 000
Kommunale avgifter	8	-4 512 190	-4 182 366	-4 671 000	-5 230 000
Energi/fyring	9	-273 603	-250 064	-300 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 127 241	-1 098 483	-1 134 000	-1 178 000
Andre driftskostnader	10	-2 858 394	-2 662 824	-2 565 500	-2 699 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 163 621**	**-13 117 456**	**-13 750 500**	**-25 704 390**
DRIFTSRESULTAT		**4 083 995**	**6 439 565**	**6 550 616**	**-4 849 390**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	371 031	375 483	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-518 044	-780 257	-583 000	-261 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-147 013**	**-404 773**	**-543 000**	**-221 000**
ÅRSRESULTAT		**3 936 982**	**6 034 792**	**6 007 616**	**-5 070 390**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		3 936 982	6 034 792		

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921104219, KLIENTNR. 1266

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 731 703	63 365 357
Andre varige driftsmidler	14	912 989	933 313
SUM ANLEGGSMIDLER		**63 644 693**	**64 298 670**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		89 575	96 085
Andre kortsiktige fordringer	15	8 385	0
Driftskonto OBOS-banken		4 359 853	7 377 083
Innestående i andre banker		1 450 243	68 004
Sparekonto OBOS-banken		9 610 765	9 286 845
Sparekonto OBOS-banken II		271 703	220 270
SUM OMLØPSMIDLER		**15 790 524**	**17 048 286**
SUM EIENDELER		**79 435 217**	**81 346 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		66 424 041	62 487 059
SUM EGENKAPITAL		**66 901 581**	**62 964 599**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 584 232	11 508 219
Annen langsiktig gjeld	18	4 984 010	4 986 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 568 242**	**16 494 229**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		361 498	306 056
Leverandørgjeld		529 702	1 454 232
Påløpte renter		74 193	127 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		**965 393**	**1 888 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 435 217**	**81 346 956**
Pantstillelse	19	50 000 000	50 052 665
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2026
Styret i Kampens Byggeselskap As

Randi Irene Røvik /s/ Amanda Myhre Winje /s/ Ingrid C. Meidell Berge /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	42 000
Eiendomsskatt	1 636
Felleskostnader	18 715 348
Bredbånd	1 090 740
Parkering	354 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 204 444**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nayax-innbetaling (vaskeri)	32 614
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 614**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 990**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-390 000
SUM STYREHONORAR	**-390 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-40 234
SUM REVISJONSHONORAR	**-40 234**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tronslien as	-346 369
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-346 369**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 305 906
Drift/vedlikehold VVS	-50 482
Drift/vedlikehold elektro	-41 304
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 755
Egenandel forsikring	-24 421
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 854 236**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 636
Vann- og avløpsgebyr	-2 640 697
Feie- og tilsynsgebyr	-102 789
Renovasjonsgebyr	-1 767 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 512 190**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-273 603
SUM ENERGI / FYRING	**-273 603**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 000
Container	-328 463
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 629
Annen leiekostnad (gjelder leasingavtale av informasjonstavler)	-184 690
Annet driftsmateriale	-4 456
Vaktmestertjenester	-1 120 253
Renhold ved firmaer	-773 513
Snørydding	-93 700
Gressklipping	-245 500
Andre driftskostnader	-17 417
Trykksaker	-2 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-1 663
Kontingenter	-250
Gave, fradragsberettiget	-3 500
Bank- og kortgebyr	-8 514
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-13 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 858 394**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	332 382
Renter bank	12 736
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 168
Andre renteinntekter	2 976
SUM FINANSINNTEKTER	**371 031**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-512 864
Renter på leverandørgjeld	-5 180
SUM FINANSKOSTNADER	**-518 044**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	64 005 411	
Avskrevet tidligere	-640 054	
Avskrevet i år	-633 654	
		62 731 703
SUM BYGNINGER		**62 731 703**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet tidligere	-14 850	
Avskrevet i år	-7 425	
		14 850
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet tidligere	-25 796	
Avskrevet i år	-12 899	
		25 799
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	3 768 635	
Avskrevet tidligere	-2 896 295	
		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**912 989**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-20 324**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader innkrevd 2026	8 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 385**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	477 540
SUM AKSJEKAPITAL	**477 540**

Fordelt på 7959 aksjer x 60.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,47 %.
Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 491 781	
Nedbetalt i år	4 923 987	
		-6 584 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 584 232**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-4 984 010
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 984 010**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 584 232
TOTALT	**6 584 232**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 731 703
TOTALT	**62 731 703**

Electronic signature

Signed by

Huatorpet, Adam-Nicolai M

bankID

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

06.03.2026 14:26:00

Date of birth

1992-07-20

Signature method

Norwegian BankID

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

NARVESEN
REVISJON

Til generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kampens Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 06.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Narvesen Revisjon AS

(elektronisk signert)

Adam Huatorpet
statsautorisert revisor

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

Verified by SIGNICAT 06.03.2026

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921104219
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Til stede: 66 aksjonærer, hvorav 11 representert ved fullmakt, totalt 1 280 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Irene Røvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitne/r

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Grete Lyche og Erlend Solbakk Harbitz er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Forretningsorden

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

Gjennomføring av generalforsamlingen

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

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

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

4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet: • sette strek for innlegg • sette strek for nye forslag • øke antall innlegg • endre taletiden

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

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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra møte

Styrets innstilling
Forretningsorden vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsorden vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Tillegg til styrets årsrapport: Markiseprosjektet ble igangsatt i 2025, men ble ikke ferdigstilt samme år som følge av feilleveranser fra leverandør. Prosjektet er per i dag ikke ferdigstilt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 402 000

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 402 000

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring § 4 Vedlikehold 4-1 Aksjeierens vedlikeholdsplikt (8)

Generalforsamlingen i 2025 vedtok i sak 9:

I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer. Samt følgende tillegg av Marit Bache: Disse retningslinjene tas inn og legges fram som vedtektsendring under punkt 8, aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

Bakgrunnen for saken er søknader om bygningsmessige endringer styret avslår. Spesielt gjelder det søknader knyttet til flytting av kjøkken hvor blant annet rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad.

I forbindelse med ombygging av hovedsikringsskapene er det avdekket flere forhold hvor eiere har fått utført arbeider som oppgradering av strømkapasitet, flytting av sikringsskap i leilighet og etablering av strømuttak i kjellerboder, som brukes til blant annet frysere og varmtvannstanker. Dette er søknadspliktige arbeider, og etablering av strømuttak i lukkede boder er også i strid med hensynet til brannsikkerhet. Disse forholdene må rettes.

Brudd på brannceller, som ved etablering av varmtvannstank i kjeller og loft, er søknadspliktig, men ved sjekk hos PBE er det ikke fremmet slike søknader.

På bakgrunn av problemer med pipeløp og innstallering av ildsteder foreslås det at etablering av ildsteder også tas inn som meldepliktige arbeider.

Styret har benyttet Obos prosjekt, som rådgiver for anbefalingene.

Styrets innstilling
Nytt punkt 8

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
- Tildekking av hovedstoppekran.

- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Stryets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

9. Vedtektsendring § 7 Styret og dets vedtak 7-1 Styret (2)

I punkt 2 er funksjonstiden for styreleder satt til ett år, og for de andre styremedlemmene to år. Begrunnelsen for at funksjonstiden for styrets leder skal være kortere enn for styremedlemmer er ukjent, og uvanlig om en ser på sammenlignbare boligselskap. Det er i praksis verken ønskelig eller naturlig å skifte styreleder hvert år, så for å styrke styrets arbeid og forutsigbarhet for styrets leder foreslås det at også styrets leder velges for to år med virkning fra 2027.

Styrets innstilling
Punkt 2 første setning endres til

Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er to år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

10. Endring av antall vaskerier

Styret har innhentet ekstern vurdering av behov for oppgradering av vaskeriene og utskifting av maskinene. Vedlikeholdsbehovet omfatter blant annet nye gulv, utskifting av elektrisk anlegg og oppvarming, reparasjon og maling av vegger og tak, ventilasjon samt nye maskiner. Maskinene er i hovedsak mer enn ti år, og fremtidige servicekostnader og behov for nye maskiner vil øke. Ser en på bruken av vaskeriene er det heller ikke behov for å opprettholde syv vaskerier, og en reduksjon av antall vaskerier vil også frigjøre arealer til andre felles formål. Det foreslås derfor å redusere antall vaskerier til fire. Det vil si at vaskeriene i Normannsgata 54, Nittedalsgata 16, Telemarksvingen 6 og 16 opprettholdes. Vaskeriet i Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av gjenværende vaskerier.

Utvelgelse av vaskerier som avvikles:

Sons Gate 19 - Vaskeriet er stengt i påvente av generalforsamlingens behandling av saken, og vaskemaskinen er defekt og må eventuelt erstattes av en ny maskin. Det er begrenset anvendelse av dette vaskeriet, og stort behov for oppgradering av dette vaskeriet. Samtidig er det begrenset tilgang på felles kjellerrom til andre formål på denne adressen, og behov for arealer til å sette barnevogner, sykler og annet det er tillatt å sette på fellesarealene.

Trysilgata 1 - også her er det begrenset anvendelse av vaskeriet, og behov for oppgradering. Det er begrenset tilgang på kjellerrom til felles bruk også på denne adressen, så en omdisponering av lokalene vil komme beboerne til nytte.

Telemarksvingen 19 - dette vaskeriet er oppgradert tidligere, men vaskeriet er lite og har en ugunstig ventilasjonsløsning. Også her er det behov for arealer til annet bruk. Vaskeriet vil opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.

Styrets innstilling
Vaskeriene i Trysilgata 1, Sons Gate 19 og Telemarksvingen 19 nedlegges.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall. Protokolltilførsel av styret: Telemarksvingen 19 opprettholdes inntil videre, som alternativ under oppgradering av vaskerier som skal opprettholdes.**

11. Nedleggelse av treningsrommet i Bøgata 31.

På bakgrunn av klager på støy, og behov for vurdering av lokalens egnethet, behov for service og oppdatering samt avklaring av forsikringsansvar har vi ikke tatt opp nye brukere til treningsrommet, eller iverksatt ny ordning med treningsavgift.

Treningsrommet er fordelt på flere kjellerrom i Bøgata 31 med naboer i etasjen over. Rommene er imidlertid ikke isolert, og det er ikke gjort andre støydempende tiltak enn teppegulv som kan dempe lyd. Det er heller ikke tilstrekkelig ventilasjon i lokalene, og vinduene blir ofte stående oppe selv på vinterstid. Dette er ikke tilfredsstillende, men verken takhøyde eller ventilasjonsbehov lar seg løse på en tilfredsstillende måte uten store kostnader. Det er gjort noen nyinvesteringer siden treningsrommet ble etablert, men dette har vært en fullt ut subsidiert ordning for de som bruker treningsrommet og innføring av treningsavgift er ikke tilstrekkelig til å dekke verken rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av utstyr og lokaler.

Selv om hovedregelen er at en ikke har krav på erstatning for skader som oppstår som følge av påregnelig risiko, og at grunnvilkårene om ansvarsgrunnlag/uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng mellom uaktsomhet og skaden må være til stede, vil det kunne oppstå erstatningsgrunnlag for skader forårsaket av defekt utstyr, manglende vedlikehold, ettersyn og rydding. Dette er et ansvar som ikke kan løses med ansvarsfraskrivelse, og vi har ikke en forsikring som dekker slike forhold.

Vurderingen er derfor at treningsrommet nedlegges i nåværende lokaler, og at generalforsamlingen gjør en ny vurdering av å reetablere tilbudet dersom det er andre lokaler som er mer egnet.

Styrets innstilling
Styret foreslås at treningsrommet nedlegges.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Avvikling av dagens ordning med utleie av boder

Kampens Byggeselskap AS har 27 boder fordelt på ulike adresser. Av disse er det ti stykker som er utleid til kr 300 - 350 pr md. Det er imidlertid grunn til å tro at fellesrom er tatt i bruk uten leieavtale, og det er behov for å revidere praksisen med utleie, leiekontrakter og oppfølging.

Det er stort behov for tilgjengelige arealer for de fleste beboerne, og det er etterspørsel etter lagerplass. Selv om det betales leie for ti av bodene, er dagens praksis er en form for privatisering av fellesarealer med manglende rullering og langvarig bruk av arealene. Med tanke på at det er behov for å oppgradere kjellerne

og at eksterne lager er lett tilgjengelig, er det et relevant spørsmål om det ikke er på tide å innføre en mer hensiktsmessig tilgang til arealene for flest mulig. I samsvar med leieavtalene, som angir fire år for leieavtalen, vil nåværende leieavtaler sies opp. Det foreslås å erstatte langtidsutleie med kortvarige leieavtaler i forbindelse med oppussing og flytting for fem av disse bodene, og i forbindelse med oppgradering av kjellerne vurdere løsninger som gir flere tilgang til arealene.

Styrets innstilling
Styret foreslår å erstatte dagens langtidsutleie av boder med kortiddsutleie for fem av bodene i forbindelse med oppussing og flytting. Resterende boder skal innrettes slik at flest mulig sikres tilgang til arealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall. Feil i styrets innstilling ble rettet til «fem av bodene», i samsvar med forslagets ordlyd.**

13. Forslag fra Stine Marie Brænna Olstad om å gjennomgå og evaluere tiltak iverksatt av styre.

Stina Marie Brænna Olstad foreslår å benytte generalforsamlingen til å gjennomgå og evaluere tiltak som har blitt iverksatt av styret, som ikke ble behandlet på sist årsmøte. F.eks slik som endring av nøkler og informasjons-skjerm i trapperom. Disse to punktene er ikke i loggen fra referatet fra forrige årsmøte, når ble det besluttet at man skulle gjøre disse tiltakene?

Begrunnelse for forslaget:

Det har blitt gjort endringer i borettslaget det siste året som det nok hadde vært lurt å evaluere, være transparente om kostnad/effekt og kommunisert tydelig rundt- slik at alle i borettslaget har informasjon om hvorfor styret valgte å gjennomføre disse endringene og om hvilken positiv effekt dette eventuelt har hatt. Har disse endringene påvirket felleskostnadene? Har disse endringene vært bra for borettslaget? har de hatt ønsket effekt?

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Lite konsekvens, tiltakene er allerede gjennomført.

Andre relevante opplysninger :

Hensikten med dette punktet er informasjonsflyt og tydeliggjøring av styrets rett til å gjøre driftsendringer utenom generalforsamling/årsmøte.

Styrets innstilling
Forslaget er ivaretatt ved at oversikt over styrets ansvar og oppgaver er inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, og styrets årsrapport. Styret viser også til informasjon på Styretavla og på Vibbo i form av nyhetssaker og egne temasider.

Når det gjelder nøkkelsystemet var det som tidligere redegjort for foranlediget av gammelt låssystem med nøkler på avveie, og innbrudd i kjellerne som med ett unntak skjedde ved at dører ikke var låst eller med nøkkel. Styret vurderte ulike løsninger, og vedtok Iloq som løsning. Dette ble det redegjort for i styrets rapport i 2024 og 2025 under Vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) I den forbindelse ble det også avholdt egne informasjonsmøter, og styret sto selv for utdeling av nøkler og var tilgjengelige for spørsmål.

Styretavla ble også vedtatt av styret for å dekke et informasjonsbehov som ikke løses ved Vibbo eller korktavler. Dette ble lagt ut som Nyhetssak på Vibbo med lenke, men her kunne vi informert bedre og installasjonen kom også brått på styret.

Når det gjelder kost/nytte gjør styret en vurdering av alle tiltak som gjennomføres, både med hensyn til nødvendighet, behov og prioritering. Det er vår oppfatning at tiltakene som er gjennomført dekker legitime behov, er nødvendige og fungerer som forutsatt selv om det for informasjonstavlenes del oppsto uforutsette problemer. Problemer som i hovedsak er løst.

Ingen av tiltakene har påvirket felleskostnadene ut over at de er dekket av det økonomiske handlingsrommet i driftsbudsjettet.

Alle opplysninger er tilgjengelig for generalforsamlingen, som godkjenner regnskapet.

Det foreslås at styrets redegjørelse tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets redegjørelse tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Forslag fra Kristin Elisabeth Notø om bruk av rom i kjellerne.

Kristin Elisabeth Notø foreslår bruk av rom i kjellerne

Begrunnelse for forslaget:

Leilighetene er små. Behov som ikke dekkes av bodene.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Økonomisk: opplegg el, skifte lås i dør, enkel tilrettelegging og markering av disponering av areal. Enkelt dekke i vater for plassering av fryser. Administrativt: noe

Andre relevante opplysninger :

Forslaget gjelder bare nødvendig lagring. Ikke for eks rom for skiprepping, utlån av verktøy, annet, som hvis ønsket må komme som egne forslag av andre.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er behov for å øke tilgjengeligheten til fellesarealene, og mener forslaget er ivaretatt i sak 12. Når det gjelder elektriske installasjoner i fellesarealene vil det bli gjort en egen vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planer i forbindelse med oppgradering av kjellerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

15. Forslag fra Runa Midre om å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene.

Runa Midre foreslår at styret vurderer å erstatte dagens inngangsdører til leilighetene med moderne, lydisolerte og brannsikre dører.

Begrunnelse for forslaget:

Dagens dører er gamle, har begrenset lydisolasjon og gir ikke optimal brannsikring. Støy fra oppgangen - som trinnlyd, stemmer og dører som smeller - slipper lett inn i leilighetene og påvirker både trivsel og bokvalitet. Moderne lydisolerte dører med dokumentert lydreduksjon på 40 dB eller mer vil kunne redusere oppgangsstøy betydelig. I tillegg vil dører med høyere brannmotstand gi bedre beskyttelse mot røyk- og brannspredning, noe som øker tryggheten for alle beboere. Samlet vil dette tiltaket både forbedre livskvalitet, komfort, sikkerhet og standard i borettslaget, og bør vurderes som en del av borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Tiltaket vil kreve en investering, men kan ses som en oppgradering av både sikkerhet og bokvalitet. Kostnader og gjennomføring må utredes av styret.

Styrets innstilling
Vi viser til styrets årsrapport, hvor det fremkommer at utskifting av ytterdørene er en prioritert oppgave og at tilstanden til leilighetenes dører også vil bli vurdert. Styret mener derfor forslaget er ivaretatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

16. Forslag fra Helge Prøsch om å følge opp ENØK rapport fra OBOS Prosjekt

Helge Prøsch foreslår å følge opp ENØK rapport laget for KB av OBOS Prosjekt.

Begrunnelse for forslaget:

Vi har en kald vinter bak oss, og spesielt leiligheter i første og i øverste (4. & 5. etg.) har slitt med dårlig isolering og stort varmetap. Vi burde se nærmere på 2 av forslagene i rapporten, nemlig å kombinere brannisolasjon av tretak på loftet med termisk isolasjon der (det finnes materialer i dag som dekker begge behov), og på forslaget om utvending isolering av kjellere ved å påføre sementbasert isolasjon på mur nederst.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Hvis man oppnår å få ENOVA støtte, noe som for sameier & borettslag var veldig dårlig ordninger for noen år siden, men som nå er i ferd med å forbedres, så kan en slik oppgradering bli lønnsom over år, selv om gevinsten ikke er likt fordelt.

Andre relevante opplysninger :

Viser til ENØK rapport.

Styrets innstilling
Styret vil følge opp forslaget i forbindelse med prioritering av tiltak som krever låneopptak. Det vil bli gjort i forbindelse med at nåværende lån innfris første kvartal 2027, og nytt låneopptak for å følge opp vedlikeholdet av bygningsmassen.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget er ivaretatt.
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

17. Forslag fra Ylja Lægreid om å sette i gang prøveprosjekt om å etablere innsektsvennlige områder.

Ylja Lægreid foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - sette i gang prøveprosjekt om å ikke klippe gress i skråningen foran Telemarksvingen 19 og 21 (Se områder markert med hel skravering i vedlegget). - sette opp et informasjonsskilt om insektsprosjektet. - vurdere innkjøp av frømiks til neste sesong. - Før våren 2027: vurdere å utvide prosjektet til flere av de små plenene mellom inngangspartiene (Se områder markert med halv skravering i vedlegget). - Våren 2028: evaluere prosjektet og vurdere om det burde gjøres permanent, eventuelt med tilpasninger. - kontakte besøksgården for avklaring om bruk av området som beite.

Begrunnelse for forslaget:

Vi som bor i Kampen Byggeselskap er velsignet med trær og grøntområder rett utenfor vinduet, men her, som i resten av byen, er det veldig lite insekter. Insektsdød er et globalt problem, men løsningene er lokale. Dette forslaget går ut på å bruke de minst utnyttede grønne flekkene på aksjelagets grunn til insektsvennlige områder. De minste gressplenene utenfor blokkene våre brukes lite per i dag. Disse plenene blir ikke brukt til soling, grilling, piknik eller barnelek, slik som større gressplener i nærområdet blir. Ved å gi disse et nytt formål som insektsvennlige flekker med større biologisk mangfold enn rent, kortklippet gress, kan vi skape nye goder. Vi ønsker oss at sønnen vår skal kunne kjenne gresstrå mellom tærne, oppleve humler på nært hold og plukke sin første løvetann rett utenfor døra, selv om han vokser opp i byen. Dessuten vil det skape nye hjem for saksedyr, markgresshopper, admiralsommerfugler og hoppedderkopper, som alle på sin måte er viktige i økosystemet. Vi synes også at en litt rufsete flekk med markblomster og strå er mer interessant for øyet enn en snauklipt plen. Forslaget vårt går ut på å la være å klippe gress på noen av grøntområdene rundt blokkene våre, og dermed la vekster som er en naturlig del av det norske økosystemet gro. Det betyr at det kan komme planter som mange anser som ugress, og noen vil kanskje reagere på at det ikke ser like velstelt ut. Ved å sette opp informasjonsskilt om aksjelagets insektsprosjekt tror vi dette inntrykket kan snus til noe positivt. Det kan også plantes frø med ulike blomster som både er insektsvennlig og vakkert. Slike blomstermikser er laget for å klare seg selv uten stell, og vil derfor kreve minimalt med oppfølging. Eventuell trygg planting for dyr bør også diskuteres med KØBB, som kan bruke området til beite. En rekke villbier, humler og andre nøkkelarter er utrydningstruede. Som en ganske stor aktør i byen vi bor i kan vi ta vår del av ansvaret for å snu utviklingen. Ved å la gresset gro, vil det finnes flere steder for disse insektene å leve. Gressplen er flott for parker, men det skaper ikke rike økosystem. La oss heller bidra til biologisk mangfold!

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Avlastning for vaktmester ettersom færre områder trenger å klippes. Små utgifter til skilt og eventuell frømiks.

Styrets innstilling
Styret har innhentet faglige råd om hva det innebærer å etablere innsektsvennlige områder. Etablering av innsektsvennlige områder er en omfattende oppgave, og løsninger som blomstereng er krevende å etablere og vedlikeholde. Grøntområdene til Kampens byggeselskap er begrenset, og skråningen mot Telemarksvingen 19 og 21 benyttes allerede av barnebondegården til gressing. Den beplantningen vi har bidrar til biologisk mangfold, som i skråningen mot Skedsmogata. I den grad det er mulig plantes det vekster som også kan høstes ved nyplanting, noe som også kommer beboerne til gode. Det samme gjør muligheten til å dyrke i våre plantekasser. Styret prioriterer gjennomføringen av oppgraderingen av uteområdene som er i gang, og det er vårt inntrykk at beboerne setter pris på at grøntområdene våre klippes og holdes ved like som en omramming av inngangspartiene. Styret støtter derfor ikke dette forslaget.

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

18. Forslag fra Eirik Toressønn Myrvold om å avslutte avtalen for Styretavla

Eirik Toressønn Myrvold foreslår at Generalforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangene

Begrunnelse for forslaget:

Dette forslaget handler om å fjerne skjermene i oppgangene. Styretavla, altså skjermene i oppgangene, ble innført for at styret skulle nå beboere mer effektivt med informasjon. Vi beboere ble ikke tatt med i prosessen med å beslutte dette, og ble heller ikke informert før det plutselig ble montert en skjerm i hver oppgang. Jeg synes at skjermene bidrar til et mindre hyggelig bomiljø. Lyset fra skjermene er sterkt og kaldt. Sønnen min på ett år blir også trollbundet av enhver skjerm, og det er frustrerende at vi ikke kan velge å unngå dette rett utenfor vår egen inngangsdør. Styretavla er også en del av et større samfunnsmønster der hele hverdagen vår blir digitalisert, og mer og mer foregår på en skjerm. TVene i oppgangene må sees i en større kontekst der det totale volumet av skjerm blir veldig stort. For min del skulle jeg gjerne unngått å få dette skjermjaget helt inn til terskelen for min egen leilighet. I tillegg til dette trekker Styretavla strøm 24 timer i døgnet, som verken er særlig økonomisk eller bærekraftig. Min opplevelse er også at Styretavla ikke er spesielt nyttig for oss. Mengden informasjon har i løpet av året vært svært liten, og alle viktige beskjeder som har stått på skjermen har jeg også fått i Vibbo og på tekstmelding. I tillegg kan man oftest ikke lese hele beskjeden på skjermen, man må uansett inn i Vibbo for å få med seg budskapet. Min vurdering er derfor at Vibbo alene fint dekker behovet for å nå beboere med informasjon. Samtidig kan man ikke som beboer legge inn f.eks. nabovarsel eller andre beskjeder til naboer, som er en nyttig funksjon ved korktavlene som ble fjernet i prosessen. Styretavla kostGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangeneGeneralforsamlingen ber styret: - Avslutte avtalen for Styretavla, slik at den ikke løper videre etter endt bindingstid - Fjerne skjermer fra oppgangene så raskt som det er praktisk gjennomførbart - Koble fra skjermene i mellomtiden - Henge opp korktavler i alle oppgangener også penger, så å si opp avtalen og fjerne skjermene vil bety besparelser for fellesskapet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

Dette forslaget vil kun innebære besparelser. De løpende utgiftene til Styretavla vil fortsette inntil bindingstiden er utløpt, men etter det vil altså disse bortfalle. Det vil oppstå umiddelbare kostnader knyttet til demontering av skjermene, men dette måtte uansett blitt gjort når levetiden på de hadde utløpt. Det betyr derfor ikke noen merkostnader, bare at vi får kostnaden nå og ikke senere. Utgifter til strømforbruket på skjermene vil også bortfalle.

Andre relevante opplysninger :

-

Styrets innstilling

Styret erkjenner at det kunne vært informert bedre om informasjonsskjermene, og oppsettingen kom brått på styret også. Tavlene ble dessuten montert på feil sted, noe som ble rettet. Det samme gjelder reklamen på skjermene. Vi viser imidlertid til Nyhetssak på Vibbo med lenke til informasjon om Styretavla 25 april i fjor før skjermene ble montert, hvor det fremkommer: "For å bedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne i Kampens Byggselskap as installerer vi nå digitale oppslagstavler i alle oppganger, som vi håper alle kan se og vil ha nytte av. Styretavla er en kanal hvor vi enkelt kan legge ut, både viktig og dagsaktuelt innhold." Denne informasjonen ble lest av 209 av våre beboere, og vi har i tillegg svart på de henvendelser vi har fått om dette.

Beskrivelsen er fremdeles relevant, og dekkende for styrets behov for å nå ut med informasjon til flere beboere enn vi når på Vibbo. Over tid har vi registrert hvor mange som ser det vi legger ut, og til tross for at det også varsles på SMS når vi for få av våre beboere med informasjonen på Vibbo. Det er også

gjentakende henvendelser fra våre beboere om forhold det allerede er informert om, inkludert informasjon på våre temasider som heller ikke er spesielt godt besøkt.

Svakheten med Vibbo er at en må bla tilbake i informasjonen, eller søke for å finne aktuell informasjon. De henvendelser syret mottar tyder ikke på at søk er mye brukt.

Styretavlene har den fordel at informasjonen blir liggende så lenge den er aktuell, og ved å ta i bruk qr-koder vil en komme direkte til informasjonen som er lagt ut på Vibbo. Det er også rom for ytterligere informasjon på tavlene, men styret har ønsket en trinnvis utvidelse av informasjonen.

På korktavlene hang det i hovedsak gammel utdatert informasjon, og med tre unntak var tavlene ikke brukt av beboere for å informere. Informasjonen fra beboerne var også utdatert. Det hang også reklame på tavlene som visittkort til håndverkere og direkte salgsreklame. Mange av korktavlene var modne for utskifting, men det var ikke tilsiktet at de som ikke hang i veien for styretavlene skulle fjernes. Vårt inntrykk er imidlertid at beboere i større grad benytter oppslag på Vibbo når de ønsker å informere om praktiske forhold, eller etterspørre nabohjelp og at dette dekker det behovet vi har kunnet registrere.

Styret vil imidlertid i forbindelse med at skader på veggene i inngangspartiet skal repareres gjøre en vurdering av behovet for egnede tavler, som beboere kan benytte.

Så har vi også registrert at det er ulike oppfatninger om styretavlene, som forslagsstillerens krav om fjerning av skjermene til henvendelser om å bruke skjermene mer aktivt. Også valgkomiteen nevner ønske fra beboerne om bedre kommunikasjon med styret. Noe styretavlene bidrar til.

Det er ikke den økonomiske siden som bør være avgjørende, men det er ikke riktig at dette ikke har en kostnadsside. Vi er bundet til en treårig leasingavtale, og deretter blir skjermene våre. Det er imidlertid det legitime behovet for styret på en hensiktsmessig måte å nå ut med informasjon som vil være mest skadelidende.

Styret støtter derfor ikke dette forslaget, og foreslår at saken avvises.

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

19. Valg av valgkomite

Styret legger frem forslag om valgkomite på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Amanda Myhre Winje og Brynjel Johannes Toft velges som valgkomité for 1 år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater. Nåværende medlemmer av styret forteller om et godt samarbeid og en handlekraftig styreleder. Styret trekker spesielt fram god framdrift i vedlikeholdsarbeidet.

Styret har lagt vekt på at det er ønskelig å finne kandidater som vil fortsette å bidra til det gode samarbeidet og arbeidet som er i dag. Styret har de siste årene opparbeidet gode rutiner og en god fremdrift for vedlikehold og drift av byggeselskapet.

Tilbakemeldingene vi har fått fra beboere er at byggeselskapet oppfattes som veldrevet. Det har blitt nevnt utfordringer med kommunikasjonen mellom styret og beboere, og at den tidvis oppleves som kort eller manglende. Beboere ønsker mer informasjon om styrets daglige arbeid.

Valgkomiteen har vektlagt alle tilbakemeldingene i arbeidet med å lete etter nye kandidater.

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 20. april 2026:

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

2. Styremedlemmer, velges for to år:

- Velges for et år: **Ingelina Viken Nyebak** (Ny)
- Velges for to år: **Runa Carlsen** (Ny)
- Velges for to år: **Tonje Hjelmerud Sørdal** (Ny)
- Ikke på valg: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (Ny)

3. Varamedlemmer for ett år:

- 1. vara: **Kaja Olsen Langebeck** (Ny)
- 2. vara: **Nils August Rud Grønning** (Ny)

Om kandidatene

Valg av styreleder:

Randi Røvik, 67 år, bor i Telemarksvingen 21 og har vært styreleder for Kampens byggeselskap i siden 2023. Randi har jobbet som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Røvik har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk. Styreleder velges for ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller Randi Røvik som styreleder også for det kommende året. Vårt inntrykk er at Røvik legger ned en stor innsats både i daglige saker og med å skape struktur og langsiktige planer for styrets arbeid. Vervet som styreleder er et krevende ansvar å ha ved siden av full jobb. Røvik har etter vårt inntrykk håndtert rollen godt og vært opptatt av å finne gode, langsiktige løsninger for fellesskapet.

Valg av styremedlem 1 år (for Ane Birkeland)

Ingelina Viken Nyebak, 37 år, bor i Trysilgata 7 og har bodd på Kampen i 11 år. Har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og LLM i Corporate and commercial law fra Bond University i Australia. Jobber som advokat innenfor selskapsrett, transaksjoner og skatt. Har sittet som ansattrepresentant i styret hos tidligere arbeidsgiver EY.

Valg av styremedlem 2 år

Runa Carlsen, 61 år. Bor i Normannsgata 75 og har bodd på Kampen i 13 år. Hun har mastergrad i Visuell kunst fra Kunsthøgskolen i Oslo, og driver egen kunstnerisk praksis.

Hun har vært rådets leder ved Kunstnernes hus, i tillegg til flere andre verv i kunstfeltet. Hun er også frilanser ved Den Norske Opera & Ballett, og har vært involvert i mange ulike samarbeid i kunst og kulturfeltet.

Valg av styremedlem 2 år

Tonje Hjelmerud Sørdal, 32 år. Har bodd i Skedsmogata 18 siden 2022. Har erfaring som vara i byggeselskapet i 2024-2025, og som styreleder for et boligsameie med 17 enheter på Grünerløkka. Jobber som operativ leder i OrderX, et skybasert kassesystem for serveringsbransjen, og har tidligere jobbet med større arrangementer som selvstendig næringsdrivende eller i gründerbedrifter.

Valg av 1. varamedlem 1 år

Kaja Olsen Langebeck, 34 år. Bor i Telemarksvingen 4, med samboer og datter. Har bachelor i psykologi og tar for tiden en mastergrad i psykologi. Ønsker å bidra til kommunikasjon og formidling i styret. Bodd i byggelaget i 3 år, og på Kampen siden 2018.

Valg av 2. varamedlem 1 år

Nils August Rud Grønning, 32 år. Bor i Telemarksvingen 20, siden 2020. Barnehagelærer på Villa Utsikten, tidligere på Kampen. Kjenner en del folk som bor her. Ønsker å bidra til å ta vare på nærmiljøet i Kampen, og naboskapet i byggeselskapet. Tidligere styreleder i Asker AUF, og styremedlem i Akershus AUF.

Ikke på valg (valgt for to år til 2027):

Ingrid Cecilie Meidell Berge, 32 år, har bodd på Kampen i fire år, i Nittedalgata 14. Har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber som eiendomsforvalter i Oslo kommune og har bred erfaring med drift og forvaltning av bygg, og er også prosjektleder. Meidell Berge ønsker å bidra til gode bomiljø og er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling tas til følge

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Røvik

Følgende stilte til valg:
Randi Røvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Runa Carlsen
Ingelina Viken Nyebak
Tonje Hjelmerud Sørdal

Følgende stilte til valg:
Runa Carlsen
Ingelina Viken Nyebak
Tonje Hjelmerud Sørdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Olsen Langebeck
Nils August Rud Grønning

Følgende stilte til valg:
Kaja Olsen Langebeck
Nils August Rud Grønning

VEDTEKTER

for AS Kampens Byggeselskap org nr 921104219
Sist endret 21. april 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningsførsel og forretningskontor,

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

(2) Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4- 1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Bygningsmessige endringer skal meldes til styret for vurdering, behandling og registrering.

Alle endringer i boligen må være i henhold til regler, forskrifter og veiledninger gitt av offentlige myndigheter. Den enkelte eier kan ikke søke om meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven uten styrets godkjenning.

Den enkelte eier kan ikke flytte leilighetens sikringsskap, eller gjøre inngrep i hovedsikringsskap og på stigeledninger uten godkjennelse fra styret.

Endringer som berører opprinnelige avløpsrør skal også beskrives for styret.

Aksjonæren må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet flytte/rive vegger eller gjøre andre større bygningsmessige endringer i boligen. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må legges ved søknad til styret om endringer.

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

Det tillates ikke

- Forgreininger, dvs nye hull på eksisterende nedløpsrør. Verken på bad eller kjøkken.
- Pumpe og kvern i tilknytning til avløpet.
- Tildekking av hovedstoppekran.
- Gjennomføring av røropplegg til bad.
- Gjennomføring av røropplegg til kjeller eller loft
- Etablering av strømuttak i kjeller- og loftboder.

Det skal avholdes sluttbefaring av arbeider som krever godkjenning, som utføres av fagkyndig/e oppnevnt av styret, for eiers regning.

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

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

(11) Ved bruk av Kampens Byggeselskaps gårdsforsikring skal egenandelen ved skade på bolig/gjenstander dekkes av aksjeeieren selv dersom skaden

gjelder forhold som omfattes av aksjonærens vedlikeholdsplikt etter brl.lovens § 5-12, jfr. vedtektens § 4, 1. ledd- Der Byggeselskapet har vedlikeholdsplikt svarer selskapet også for egenandelen.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummmerisk rekkefølge.

Gjenvalg til styret er tillatt.

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er

egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S KAMPENS BYGGESELSKAP

I. VASKERI, BALKONGER OG AVFALLSHÅNDTERING.

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

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

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

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

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

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

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

II. RO OG ORDEN.

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

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

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

4. Biler tillates ikke parkert inne i gårdsrommene.
   Etter søknad og trekning kan det tildelse fast parkeringsplass langs Gjøvikbanen for 2 år av gangen, ellers er det gateparkering som gjelder.

Motorsykler kan parkeres i gårdsrommene, men ikke slik at de er til hinder for generell fremkommelighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aksjeeiere

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

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

AS Kampens Byggeselskap

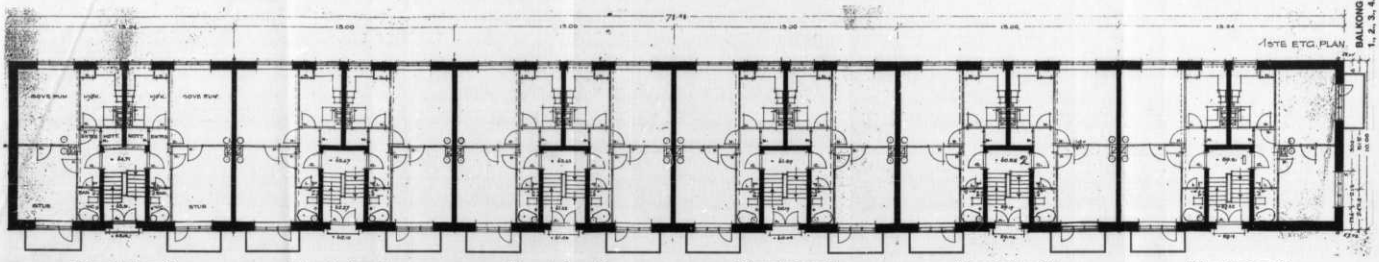
NYTTIGE OPPLYSNINGER

Styret, adresse, Normannsgt. 52, 0655 Oslo . E-post; a-bygge@online.no
Styrekontoret holder åpnet mandag kl.18.00 -19.00 . Telef; 22191784
Forretningsfører; OBOS Eiendomsforvaltning AS
POB 6668 St. Olavs pl.
0129 Oslo
Vaktmester; Åpent kontor mandag - fredag; Normannsgt. 61 , kl. 0700-0730 og 11.30 - 12.00 .
Arbeidstid; 0700-15.00 . Telefon; 22198733 , mobil 41558182
Hos vaktmester kan du kjøpe vaskepolletter (kr. 5 pr. stk) og vaskerilås med inngravert nummer, samt få rekvisisjon til oppgangsnøkler. Disse er «sperret» og kan ikke kopieres uten rekvisisjon. Kontakt vaktmester for bestilling av navneskilt til dør og postkasse. Vaktmester har egen postkasse v Normannsgt. 61. Mangler det en lyspære – legg lapp i postkassen.

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

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

GJØVIKBANEN



BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 12

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 14

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 16

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 18

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 20

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

Telemarksvingen 22

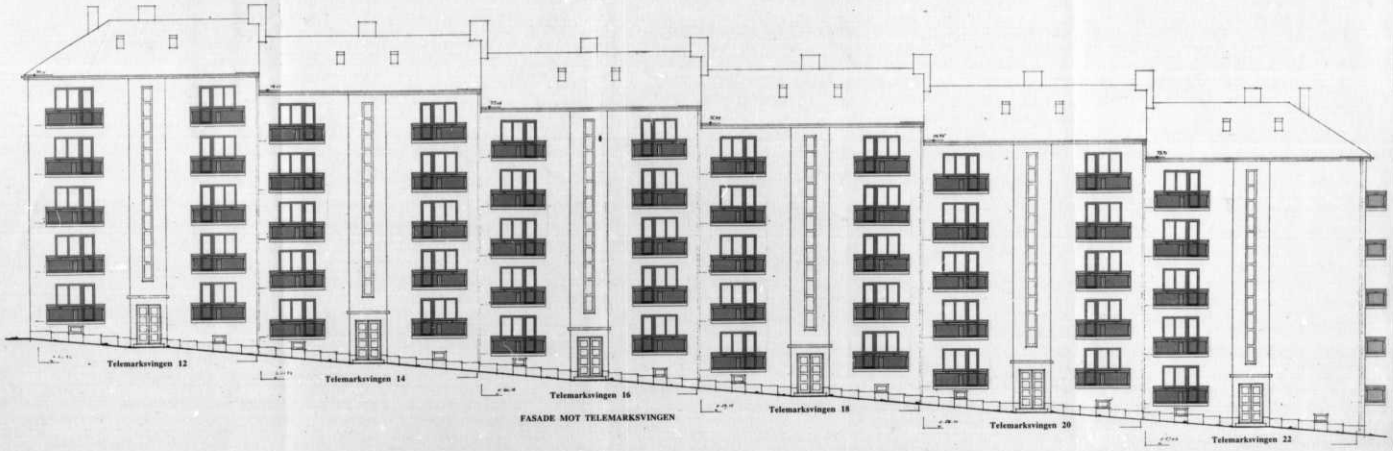
BALKONG 322 X 120
1., 2., 3., 4. OG 5. ETASJE

NB! LIK PLANLØSNING I ALLE ETASJER

1

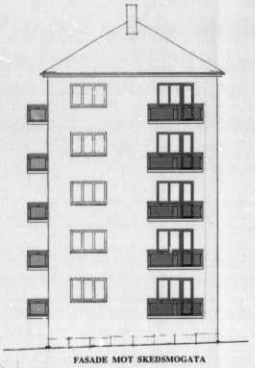
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

		oppdragets navn: AS Kampen Byggemiddag Kvartal E	Enerhaugen Arkitektkontor AS
		Balkonger	
		PLAN 1. ETASJE	målestokk 1 : 100 — dato 15.11.98 — oppdragsnr. 98048 — tegn.nr. A 114



FASADE MOT TELEMARKSVINGEN

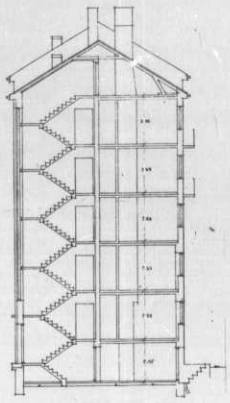
SKEDSMOGATA



TELEMARK-SVINGEN

FASADE MOT SKEDSMOGATA

GJØVIKBANEN



Typisk snitt Telemarksvingen 12-22

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

2

oppdragets navn
AS Kampen Byggeselskap
Kvartal E

Balkonger

FASADER OG SNITT
BYGNING MOT
TELEMARKSVINGEN

Snorbygen Arkitektkontor AS

dato 16.11.98

oppdragsnr. 98048

tegningsnr. A 121

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

A.S Kampen Byggeselskap
Normannsgata 52

0655 OSLO

Dato: 20 DES. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199807050-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	TELEMARKSVINGEN 20 m.fl.	Eiendom:	231/480/0/0
Tiltakshaver:	AS Kampens byggeselskap	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif O Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ingeniør Kjell I. Garshol A.S
Postboks 47

1300 SANDVIKA

Dato: 20 DES. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199807050-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	TELEMARKSVINGEN 20 m.fl.	Eiendom:	231/480/0/0
Tiltakshaver:	AS Kampens byggeselskap	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

Søk alle saker
Saker i kart
Planinnsyn
Heissaker
Postliste
Plankunngjøringer

Om Saksinnsyn
Om abonnement

Til BYA Saksinnsyn

Telemarksvingen 12 - 14 - 16 - 18 - 20 - 22 - Våningshus. Saken ble ikke skannet i sin tid men er avlevert til Byarkivet.

Saksnummer	193301193 - Byggesak
Mottatt sak	01.01.1933
Status	Saken er avsluttet
Gnr/Bnr	231/475
Adresse	Telemarksvingen 12
Bydel	1 - GAMLE OSLO
Område	Kampen rode 10
Søker	Ukjent
Tiltakshaver	Ukjent
Saksbehandler	Saken er avsluttet

Ikke abonnerbar sak

Vis på kart

Dokumenter (1) | Saksgang (0) | Tegninger (0)

Vis/skjul alle filer

1	03.02.2011	Saken er foreløpig ikke skannet	/

Ingen elektroniske filer funnet.

I denne saken er ingen filer elektronisk tilgjengelig.

Åpne utskriftsvennlig versjon av denne siden

Kontakt Plan- og bygningsetaten

- Trenger du veiledning?
- E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Fra: "AS Kampens Byggeselskap" <kampen@styrerommet.no>
Sendt: onsdag 11. september 2024 16.13.10
Til: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Emne: AS Kampens Byggeselskap - henvendelse om manglende ferdigattest
Categories: Haster

VEDR:: SAKSNR. 201200670 - 7, 201200705 - 7, 201200703 - 7, 201200713 - 7, 201200712 - 7, 201200711 - 7

Styret i AS Kampens Byggeselskap har fått gjenpart i Altinn av henvendelser til:

GREP ARKITEKTKONTOR
SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Vestre Kanalgate 6
1516 MOSS

med krav om å søke ferdigattest på byggesaker med ovennevnte saksnummer.

Vi gjør oppmerksom på at dette gjelder vedlikehold i form av nødvendig utskifting av vinduer i byggeselskapets boligmasse på 433 boenheter som ble satt opp på 1930-tallet, og at tiltaket har vært i bruk siden det ble ferdigstilt. Det gjelder på alle byggeselskapets adresser, også de som ikke er omfattet av Plan- og bygningsetatens henvendelser.

Dette er arbeider som ble utført for mer enn ti år siden, og dagens styre har ikke vært klar over forholdet dere påberoper dere. Vi kan heller ikke se at dette har vært fulgt opp tidligere fra Plan- og bygningsetatens side. Vi har imidlertid forsøkt å komme i kontakt med Grep arkitektkontor uten å lykkes, og mener vi har gjort det vi kan for å opplyse saken.

Slik vi forstår veiledningen til Plan- og bygningsloven kan det byttes til tilsvarende vinduer uten å søke om tillatelse, og at det også kan byttes til vinduer som tidligere er benyttet uten å søke. Med tanke på vinduene som ble byttet ut ble det satt inn tilsvarende vinduer, som ikke medførte noen større fasadeendring.

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke når frem overfor arkitektkontoret, og med tanke på den tid som er gått siden tiltaket ble ferdigstilt, foreslår vi at det løses med en erklæring fra styret om at tiltaket er gjennomført i samsvar med byggetillatelsen.

Mvh
for
AS Kampens Byggeselskap

Randi Røvik
Styreleder

Tlf. 91592607

Mvh

AS Kampens Byggeselskap

Normannsgt. 52

0655 OSLO

vibbo.no

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.08.2025
	202555681 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	NITTEDALGATA 14-19 MED FLERE	Eiendom:	231/300/0/0
Tiltakshaver:	KAMPENS BYGGESELSKAP AS	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak – Nittedalgata 14-19 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om montering av markiser på balkonger, mottatt 24.06.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter montering av markiser over balkonger på bygårdene til Kampen byggeselskap. Søknaden omfatter totalt 48 markiser. Eiendommen består av 5 kvartaler og lameller rundt Normannsparken på Kampen i bydel Gamle Oslo. Byggene er på 4 og 5 etasjer med til sammen 433 boliger. Bygårdsanleggene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan Byggeområde for boliger gjennom soneplan for indre by S-2255, vedtatt 07.28.1977, er i sin helhet opphevet, jf. Vedlegg 5 i kommuneplanen 2015.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren

Byantikvaren uttalelse seg til tiltaket 11.04.2023.

> «*Byantikvaren anbefaler primært at det lages en felles plan for markiser for hele Kampen byggelag. Vi motsetter oss ikke at det settes opp markiser enkeltvis og festes ved vegg, og ikke ytterst på overliggende balkong*».

Bane NOR

Bane NOR har uttalt seg til tiltaket etter mottatt nabovarsel.

Den 05.07.2025 skriver de at:

> «*Tiltaket jfr. situasjonskart er planlagt 20 meter fra jernbanen, medfører derfor tiltaket søknadsplikt etter jernbaneloven § 10. Siden den delen av tiltaket som er innenfor 30-metersgrensen er av mindre art, har Bane NOR gjort en skjønnsmessig vurdering at søknad om tillatelse etter jernbaneloven § 10 bortfaller i dette tilfellet.*
>
> *Dersom det skal benyttes kran/lift eller lignende innen 30 meters avstand fra midten av nærmeste jernbanespor, må Bane NOR kontaktes minst to uker i forkant til Bane NORs postmottak, postmottak@banenor.no. Dette for å ivareta trafikk- og elsikkerheten ved arbeider i nærheten av elektrifisert jernbane*».

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører antikvariske verdier

Byggeselskapet er oppført i første halvdel av 1930-årene etter tegninger av O.E. Slaatto. I 1998 ble det omsøkt og oppført balkonger. Hele bygårdsanlegget er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Plan- og bygningsetaten viser til Byantikvarens uttalelse som fagmyndighet for kulturminner og antikvariske verdier, som ikke motsetter seg tiltaket. Uavhengig av dette vurderer også Plan- og bygningsetaten at tiltaket i tilstrekkelig grad tilpasses byggets eksisterende uttrykk, og visuelle verneverdier.

Tiltakets utforming

Denne søknaden omfatter kun 48 markiser. Den omsøkte markisetypen skal derimot legges til grunn for fremtidige markisemonteringer i byggeselskapet.

Markisenes dimensjoner tar utgangspunkt i eksisterende balkonger og tilpasses disse. Markisedukene får en varm beige farge og profiler i lyst grått metall. Innfestingen vil bli mot fasadeveggen under overliggende balkong, og i byggenes gesims for de øverste etasjene.

Fasadene hvor markisene plasseres vender både mot gårdsrom og mot gate. Markisenes farge og utforming harmonerer med eksisterende teglstein og balkongrekkverk, og fremstår som godt integrert i det eksisterende fasadeuttrykket. Markisene vil derfor videreføre bygårdsanleggets helhetlige utforming, og vil etter etatens vurdering ikke fremstå som dominerende verken mot gate eller gårdsrom.

Plan- og bygningsetaten vurderer at markisene har tilstrekkelige visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og derfor innfrir kravene i pbl § 29-2.

Tiltakets plassering

Fordi byggeselskapet er delt opp i flere eiendommer med egne gårds- og bruksnummer og noen av markisene plasseres nærme nabogrense, må det vurderes om avstandskravet i pbl. § 29-4 kommer til anvendelse. Plan- og bygningsetaten har i denne konkrete saken vurdert at kravet ikke er relevant, da vi vurderer at oppføring av markiser i dette tilfellet ikke berører hensynene bak avstandskravet. Det er allerede er gitt tillatelse til oppføring av balkonger og markisene fremstår som en enkel bygningsdel på privat uteoppholdsareal, og vil etter etatens vurdering ikke komme i konflikt med naboers interesser i det samme byggeselskapet selv om disse består av ulike eiendommer.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202555681			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	11.04.2025	1/11
Fasader - Telemarksvingen 2-10	A-B-403	20.06.2025	1/12
Fasader - Telemarksvingen 12-22	A-E-401	20.06.2025	1/13
Fasader - Telemarksvingen 19-21	A-D-403	20.06.2025	1/14
Fasade - Skedsmogata 16-20	A-C-401	20.06.2025	1/15
Fasader - Normannsgata 52-58	A-C-402	20.06.2025	1/16
Fasade - Normannsgata 60-68	A-A-402	20.06.2025	1/18
Fasade - Normannsgata 69-75	A-B-404	20.06.2025	1/19
Fasade - Nittedalsgata 14-16	A-A-403	20.06.2025	1/20
Fasade - Nittedalsgata 17-19	A-C-403	20.06.2025	1/21
Fasader - Bøgata 27-31	A-A-404	20.06.2025	1/22
Fasader - Sons gate 11-15	A-A-401	20.06.2025	1/23
Fasader - Sons gate 17-21	A-B-401	20.06.2025	1/24
Fasader - Sons gate 23-29	A-B-402	20.06.2025	1/25
Fasader - Trysilgata 1-7	A-D-402	20.06.2025	1/26
Prinsipptegning markiser over balkong	A-0-60	20.06.2025	1/27
Fasader - Normannsgata 59-61	A-D-401	05.08.2025	4/2

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202555681	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
937009984 ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

937009984 ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR AS	PRO - Arkitektur: Etablering av markiser på eksisterende fasade, tkl.1
994910434 NERLIGRUPPEN AS	PRO - Komplett utførelse av markiser på eksisterende fasader, tkl.1
994910434 NERLIGRUPPEN AS	UTF - Komplett utførelse av markiser på eksisterende fasader, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
KAMPENS BYGGESELSKAP AS, v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666
St.Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.07.2025
	201200711 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**		

Adresse:	TELEMARKSVINGEN 12	Eiendom:	231/475/0/0
Tiltakshaver:	KAMPENS BYGGESELSKAP AS	Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Vi arkiverer saken uten ferdigattest - Telemarksvingen 12

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelser om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet, som vi har sendt dere uten at vi har mottatt informasjonen vi har etterspurt.

Vi har bedt dere bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående.

Vi registrerer at tiltaket er utført eller delvis utført, men vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

Dere kan søke om midlertidig brukstillatelse eller endringstillatelse

For å få tatt i bruk tiltaket eller de deler av tiltaket som er ferdigstilt, kan dere søke om midlertidig brukstillatelse for disse før dere søker om ferdigattest. Dere må da foreslå en dato for ferdigstillelse av resten av tiltaket, som skal godkjennes av oss.

Hvis tiltaket kun er delvis utført, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket til kun å gjelde de delene av tiltaket som dere har utført eller er sikre på at vil bli utført. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvis tiltaket er utført i strid med tillatelsen, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Kopi til:
GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN, Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato: 19 MARS 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9807050-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Velden | Arkivkode:

Byggeplass:	TELEMARKSVINGEN 20	Eiendom:	231/480/0/0
Tiltakshaver:	AS Kampens byggeselskap	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2 og 3,
søknad om ansvarsrett for
ansvarlig søker,
ansvarlig prosjekterende for bygningsutforming,
ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygningsutforming,
ansvarlig prosjekterende for brannteknikk,
ansvarlig kontrollerende for prosjektering av brannteknikk,
ansvarsoppgave for prosjektering,
overordnet kontrollplan for prosjektering,
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter montering av balkonger på fasadene mot Telemarksgaten og mot Skedsmogata. Gateadressene er Telemarkssvingen 12, 14, 16, 18, 20 og 22.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter montering av balkonger på fasadene mot Telemarksgaten og mot Skedsmogata. Gateadressene er Telemarkssvingen 12, 14, 16, 18, 20 og 22. De 60 prefabrikerte balkongene monteres med to selvstendige innfestingspunkter mot dekke platene i leilighetene, innfestingspunktene blir videre støpt inn i 1 1\2 steins teglvegg.

Spesielle forhold:

6 gårder i området som hører til AS Kampens Byggeselskap får balkonger med identisk utførelse montert.

Gjeldende plangrunnlag:

I følge gjeldende reguleringsplan av 28.07.77, S-2255 med tilføyelse av 01.10.87, S-2937 og disp- plan for Kampen av 08.12.82 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Det er ført en løpende dialog med Byantikvaren under prosjekteringen som har ivaretatt tilpassingen til bygningsstrukturen på en god måte. Det er utført en "prøve"installasjon av en balkong som er befart av etaten og byantikvaren og av begge ble vurdert som arkitektonisk vel tilpasset og vellykket. Overflaten på uttakene i teglveggen for innfesting av balkongen utføres med teglfliser i samme dimensjon som eksisterende teglstein.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2 etter godkjent oppgave over prosjekteringsansvar.

Prioriterte myndighetskrav:

Det vises til overordnet kontrollplan.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for utførelse og kontroliplan for utførelse må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassene gitt i ansvarsoppgaven for utførelse.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som egen kontroll. Kontroll med utførelse kan utføres som egenkontroll.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren anbefaler at boligselskapet blir gitt muligheter til å installere verandaer. Antikvaren mener at verandaene ikke vil være fremmedelementer i forhold til det arkitektoniske uttrykket. Antikvaren foretrekker en noe mindre bredde en det som er foreslått og at balkongene i 1. etasje omarbeides eller unngåes da disse gir et "døareal" under balkongene som gir en noe "simpel" virkning.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Etaten er av den klare oppfatning at balkongene er vel tilpasset gårdene både arkitektonisk og bruksmessig. Balkongene mot 1. etasje vil fungere godt arkitektonisk sammen med balkongene over og i samme høyde, "døarealet" har en tilstrekkelig høyde til at det enkelt kan vedlikeholdes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall er innsendt for godkjenning.
2. Oppgave over utførelsesansvar er innsendt.
3. Kontrollplaner for prosjektering og utførelse er innsendt.
4. Ansvarsrettsøknader for utførende er innsendt.
5. Vedlagte faktura må innbetales.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Erland Per Volden
Saksbehandler

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.
Godkjente ansvarsretter
Godkjent overordnet kontrollplan
Godkjent ansvarsoppgave for prosjektering
Godkjente tegninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato: 0 8 JUNI 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9807050-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif Oskar Solheim	Arkivkode:

Byggeplass:	TELEMARKSVINGEN 20	Eiendom:	231/480/0/0
Tiltakshaver:	AS Kampens byggeselskap	Adresse:	Normannsgata 52, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igansettingstillatese av 19.04.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.03.99 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

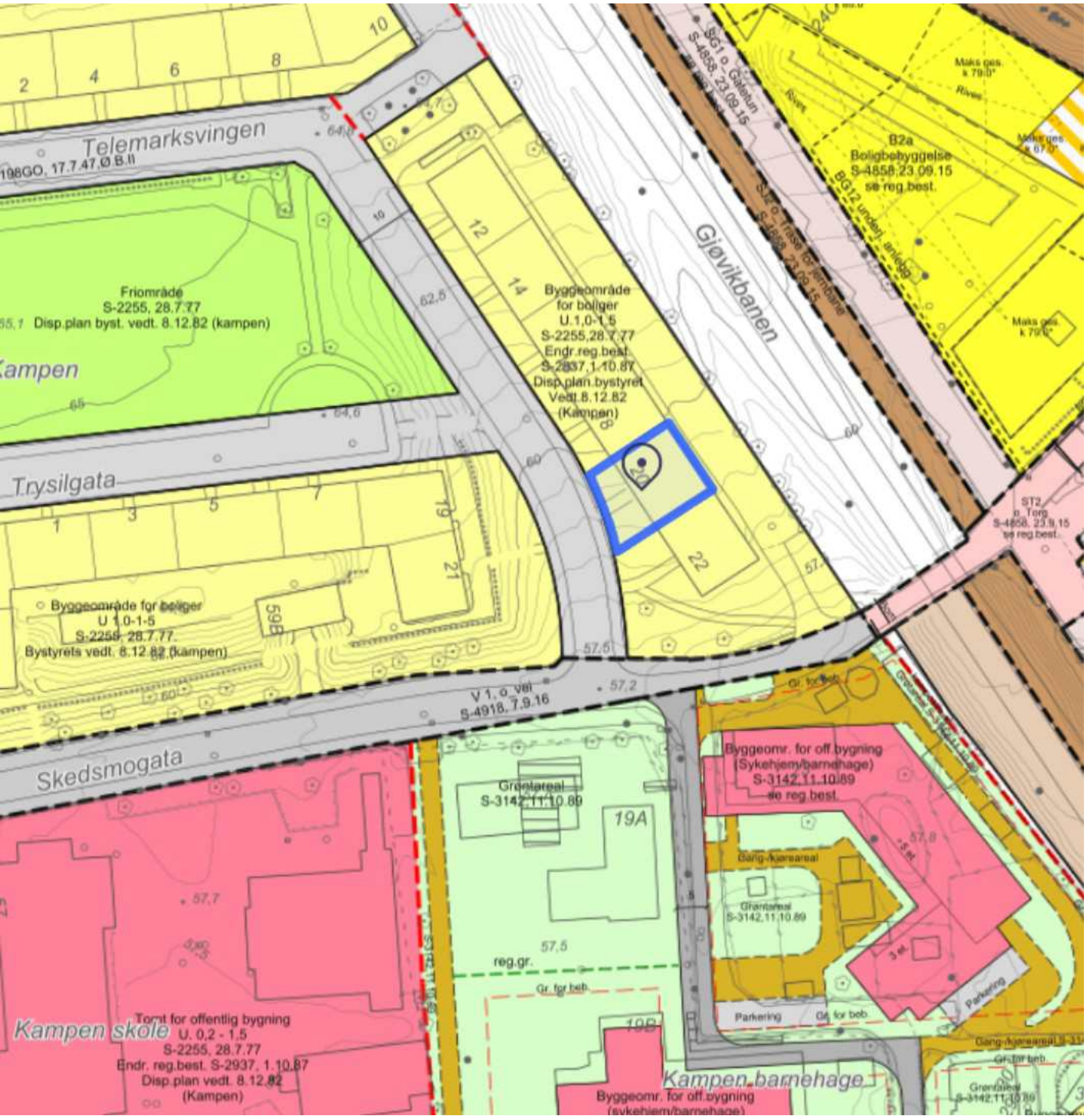
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver. A.S Kampen Byggeselskap, Normannsgata 52, 0655 Oslo
Ansvarlig samordner: Ingeniør Kjell I. Garshol A.S, Postboks 47, 1300 Sandvika

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang


Telemarksvingen
Trysilgata
Skedsmogata
Gjøvikbanen
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp.plan byst. vedt. 8.12.82 (kampen)
Kampen
Byggeområde for boliger
U 1,0-1-5
S-2255, 28.7.77.
Bystyrets vedt. 8.12.82 (kampen)
Byggeområde for boliger
U.1,0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.
S-2937,1.10.87
Disp.plan.bystyret
Vedt.8.12.82
(Kampen)
B2a
Boligbebyggelse
S-4858,23.09.15
se reg.best.
V 1, o. vei
S-4918, 7.9.16
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Byggeomr. for off.bygning
(Sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Gang-/kjøreareal
Parkering
Gr. for beb.
reg.gr.
Kampen skole
Tomt for offentlig bygning
U. 0,2 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. 8.12.82
(Kampen)
Kampen barnehage
Byggeomr. for off.bygning
(sykehjem/barnehage)
ST2
o. Torg
S-4858, 23.9.15
se reg.best.
Maks ges. k 79.0°
Rives
19A
19B
59B

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.

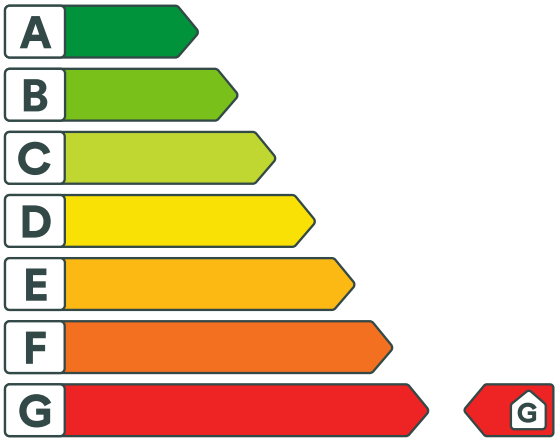
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

enova

Energiattest



Adresse **Telemarksvingen 20, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294071**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80597169**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **480**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **357,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **357,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 075 kWh**

Telemarksvingen 20, 0655 OSLO

Detaljering

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

Telemarksvingen 20, 0655 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Telemarksvingen 20, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 480, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
