Telemarksvingen 18

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	3 min 0.3 km
Kampen park Linje 60	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

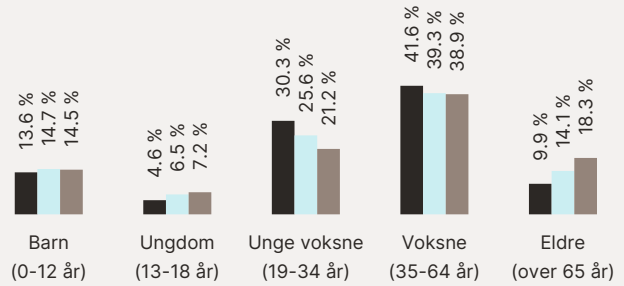
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Spar Ensjø	3 min
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

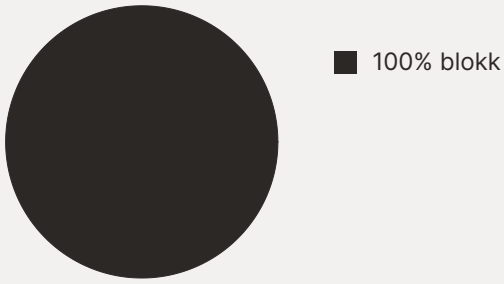
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Kampen park Ballspill	3 min 0.3 km
Kampen skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	6 min

Boligmasse



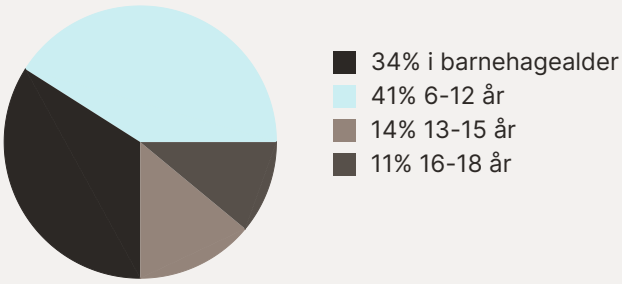
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

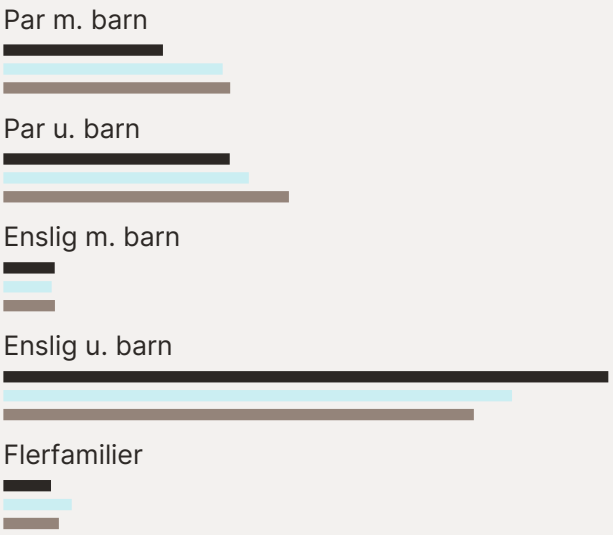
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	10 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

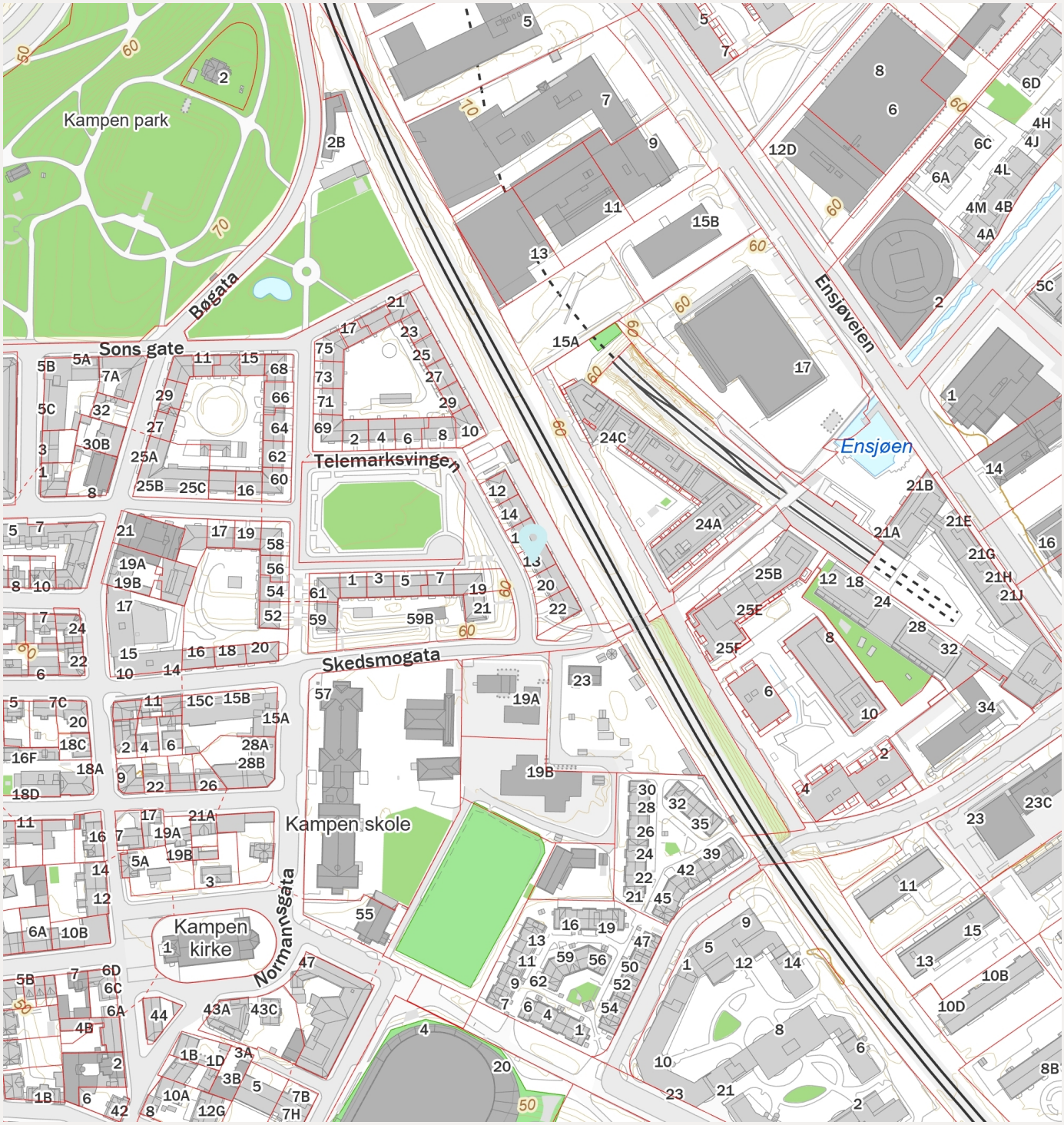


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Telemarksvingen 18
0655 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/478
Oslo kommune

Rapportdato: 01.10.2026
Befaringsdato: 22.09.2026
Referansenummer: 15086185

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal: 54 m² (BRA-i: 50 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.09.2026
Referansenummer	15086185
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0276
Hjemmelshaver/selger	Esther Bloemendaal
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Esther Bloemendaal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	01.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Telemarksvingen 18
Postnummer/sted	0655 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/478
Aksjenr.	00355
Tomt	Eiet tomt: 195 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1934		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1934. Boligen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader av synlig murverk. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 1997. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2012 og fra 1997. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	50			50	4
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.				Balkong.
Kjelleretasje		4		4	
		Bod.			
SUM	50	4		54	4
	Total bruksareal: 54 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjeselaget fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Tørkeloft, vaskeri og sykkelparkering.

Loftsboden måles til 5 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer et skap i kjelleretasjen (ikke måleverdig).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-09-21.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 11.08.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt eltilsynrapport med avsluttet tilsynssak, datert 08.08.2025. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring ifm utbedring av eltilsynrapport, datert 05.08.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2006 i regi av aksjelaget ifølge tidligere takstrapport. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av systemhimling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Vegghengt speilskap med belysning på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med dusjforheng. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekran plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Oppgraderinger i 2021: Flisgulv og varmekabler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 36 mm.
TG 2	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte veggfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Flislagte vegger. Himling av malt betong. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplater av treverk med nedfelt stikkontakt. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern.

Oppgraderinger: Platetopp i 2022. Stekeovn i 2023.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Overflate vegg	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber, rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekran plassert i himling på bad. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2004 plassert i bod.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Leilighetens vannrør av kobber til varmtvannsbereder (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater av orginalt heltregulv. Veggflater av malte flater og malt mur. Himlinger av malt betong. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Åpen garderobeløsning i bod. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Oppgraderinger i 2021. Malte flater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	TG2 gjelder: Det er registrert knirk svikt i et par gulvbord i et mindre område stue. Forholdet vurderes til å kunne skyldes underliggende feil/manglende tilfarer under gulvet. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår invendig rehabilitert med stålrør i 2012. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong med tilfargergulv av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Det gjøres oppmerksom på at utvendig fasade er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 1997. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2012 og fra 1997.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet med avsluttet tilsynssak. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Rapporten er datert 08.08.2025, og har referansenummer 5450292. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm baderomsrehabilitering, gulvvarme på bad, kjøkken og automatsikringer i sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

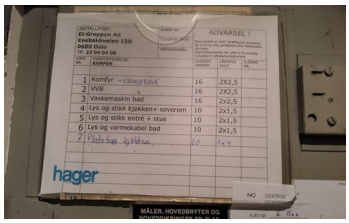
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i leiligheten, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense. Selger opplyser om at det har vært utført radonmålinger i Telemarksvingen 14 hvor det ble målt 14-19 Bq/m3.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Telemarksvingen 18, 0655 OSLO

14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Telemarksvingen 18	Telemarksvingen 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden august 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bloemendaal, Esther

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Før kjøp av boligen i 2021 var det opplyst i takstrapporten om feil med varmekablene på badet. Feilen ble utbedret i regi av forrige eier.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Før kjøp av bolig var det opplyst i takstrapporten om feil med varmekablene på badet. Feilen ble utbedret i regi av forrige eier. Det ble lagt nye varmekabler, etablert nytt gulv og lagt nye fliser. De nye varmekablene ble lagt over det gamle gulvet. Arbeidet ble utført av faglærte.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eleco

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det har vært utført utbedringer i regi av borettslaget for å bygge om hovedtavlene i kjellerene og overlastvernnet (OV) oppgraderes i hvert sikringsskap til 40A. Mitt sikkringsskap er tilrettelagt for at dette kan utføres dersom det skulle være ønskelig. Da dette er arbeid utført i regi av borettslaget har de den nødvendinge dokumentasjon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Nettverk

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Som følge av el tilsyn ble det byttet stikkontakt i gangen og stikkontakter i stuen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ING. Hans Becker AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår byggeaktivitet på andre siden av gjøvikbanen i forbindelse med NRK sitt nye lokale.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33625212

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Esther Bloemendaal	**2026-10-14**

Identification

bankID Esther Bloemendaal

Signicat

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: (19260276) . Vår ref.: 1266-1-186 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS
Organisasjonsnr:	921104219
Aksjonær:	Bloemendaal, Esther
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	186
Aksjeboenhetsnumer:	00355
Adresse:	Telemarksvingen 18, 0655 OSLO
Aksjenummer:	4414-4431
Gnr.	231
Bnr.	478

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 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:	2 686 978,00
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:	14 657,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	5 981,31
Kapitalkostnader:	3 052,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 981,31,-, 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

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

8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.

9. Ved behov opprettes tellekorps.

10. Det føres protokoll fra 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

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

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.

Telemarksvingen 12-14-16-18-20-22
Se salgsnr. 193301193
867/1933 Våningshus. Approbert 19.10.35

Saken ble ikke mikrofilmet i sin tid men alle dokumenter ligger i Oslo Byarkivet

AAV 23/09.09

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/hygård/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.

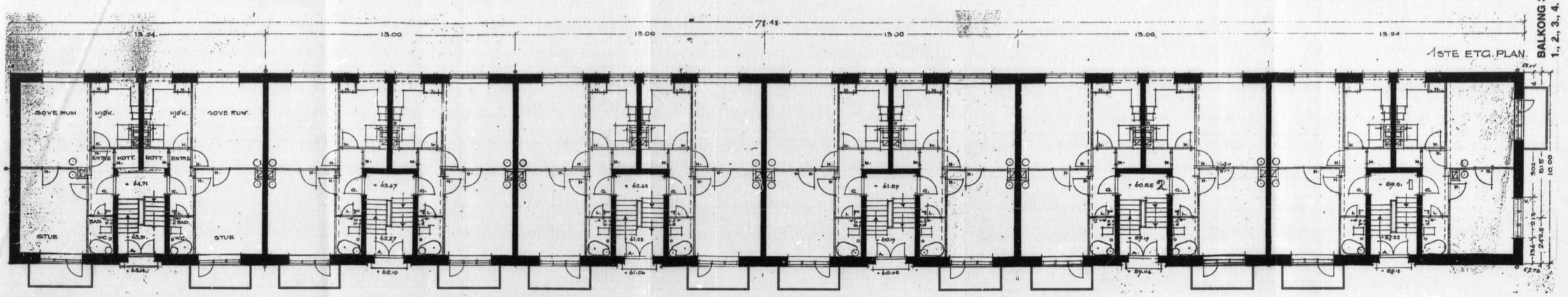
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.I

GJØVIKBANEN



Telemarksvingen 12 | **Telemarksvingen 14** | **Telemarksvingen 16** | **Telemarksvingen 18** | **Telemarksvingen 20** | **Telemarksvingen 22**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NB! LIK PLANLØSNING I ALLE ETASJER

1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn: **AS Kampen Byggeselskap Kvartal E**

Balkonger

PLAN 1. ETASJE

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA Sørligt. 8 0577 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign. TN | kontr. | mål 1 : 100 | dato 16.11.98

oppdragsnr. 98048 | tegn.nr. A 114 | rev.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 478	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Telemarksvingen 18, gatenr 17401 0655 Oslo	**Grunnkrets:**	2610	Kampen rode 10
		Valgkrets:	103	Kampen skole
		Kirkesogn:	1010901	Kampen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.06.1934	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	195,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Telemarksvingen 18	H0101	Bolig					
Telemarksvingen 18	H0102	Bolig					
Telemarksvingen 18	H0201	Bolig					
Telemarksvingen 18	H0202	Bolig					
Telemarksvingen 18	H0301	Bolig					

Telemarksvingen 18	H0302	Bolig
Telemarksvingen 18	H0401	Bolig
Telemarksvingen 18	H0402	Bolig
Telemarksvingen 18	H0501	Bolig
Telemarksvingen 18	H0502	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1934
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	80597142			Antall etasjer:	6

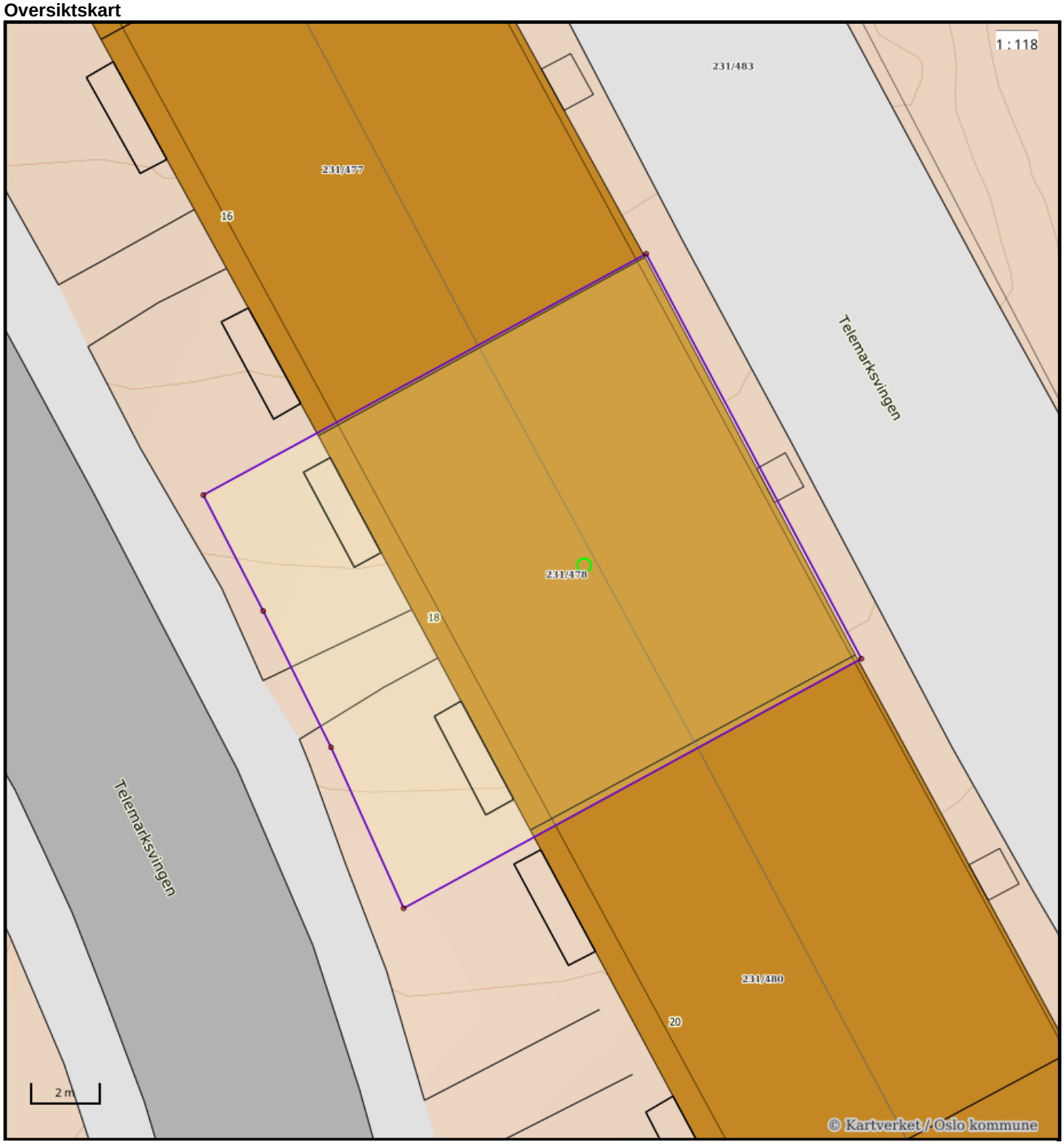
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								
H05	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



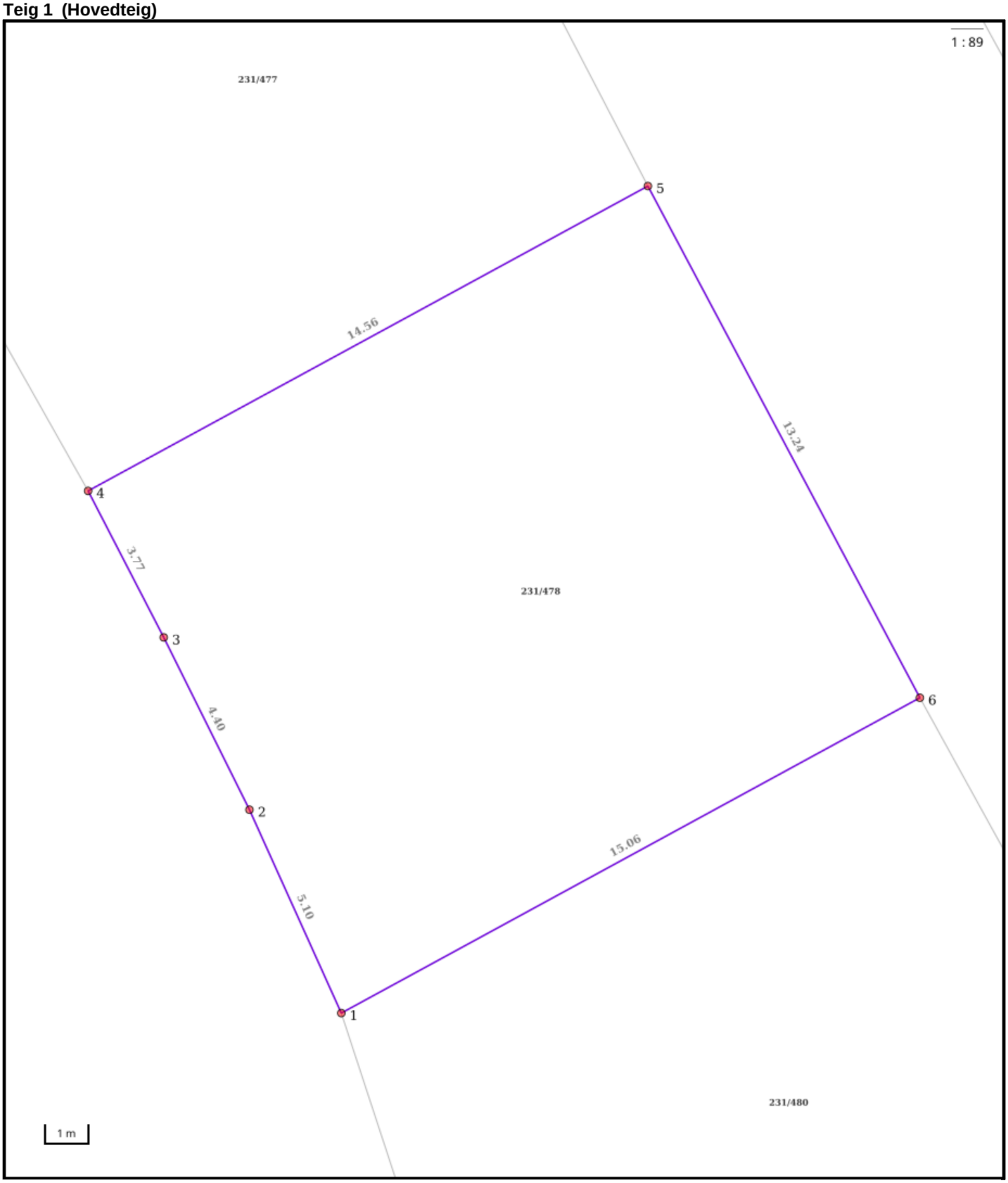
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 195,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

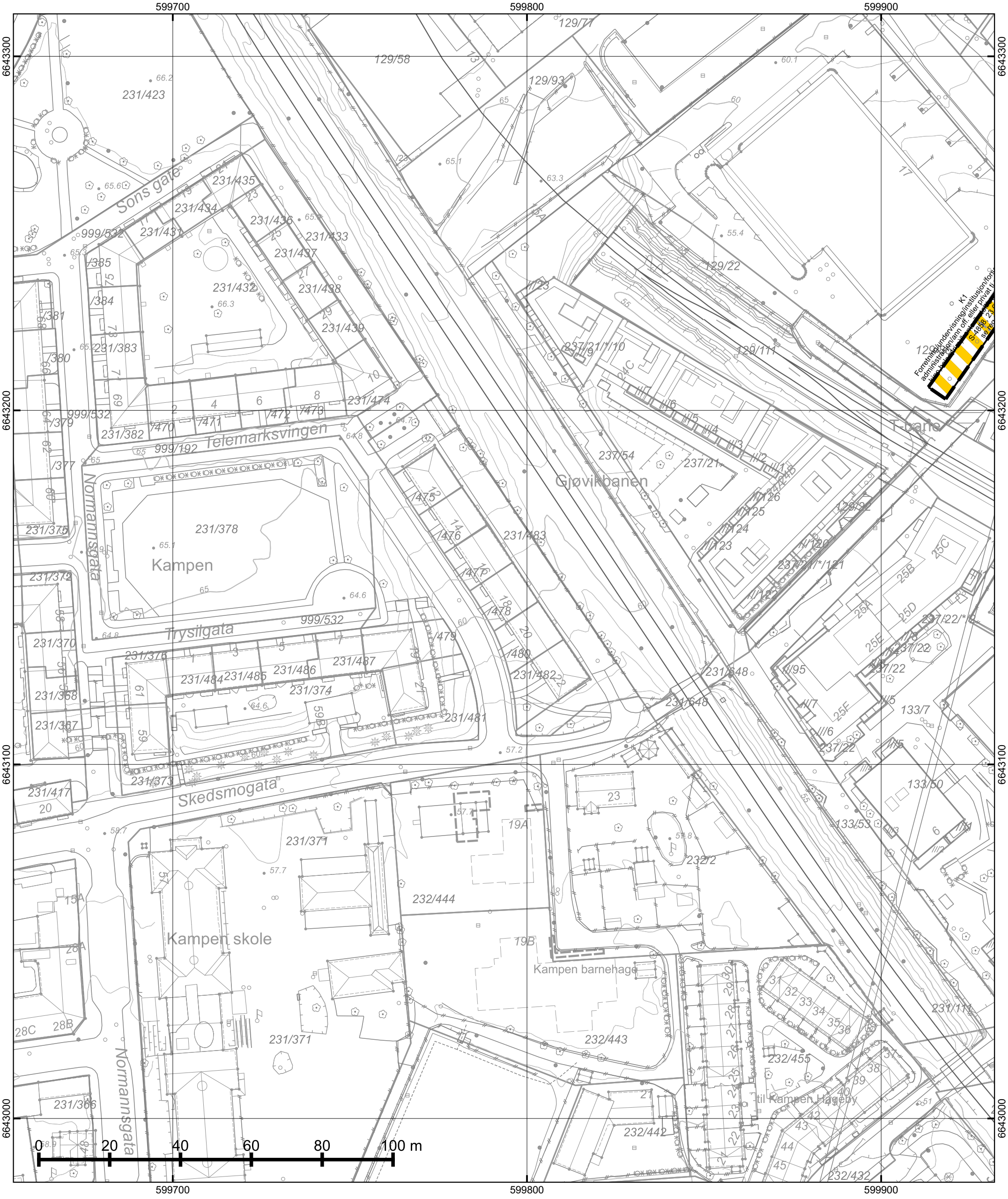
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 137,67	599 790,70	5,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 142,11	599 788,19	4,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 145,85	599 785,88	3,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 149,03	599 783,86	14,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 157,12	599 795,97	13,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 146,04	599 803,22	15,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

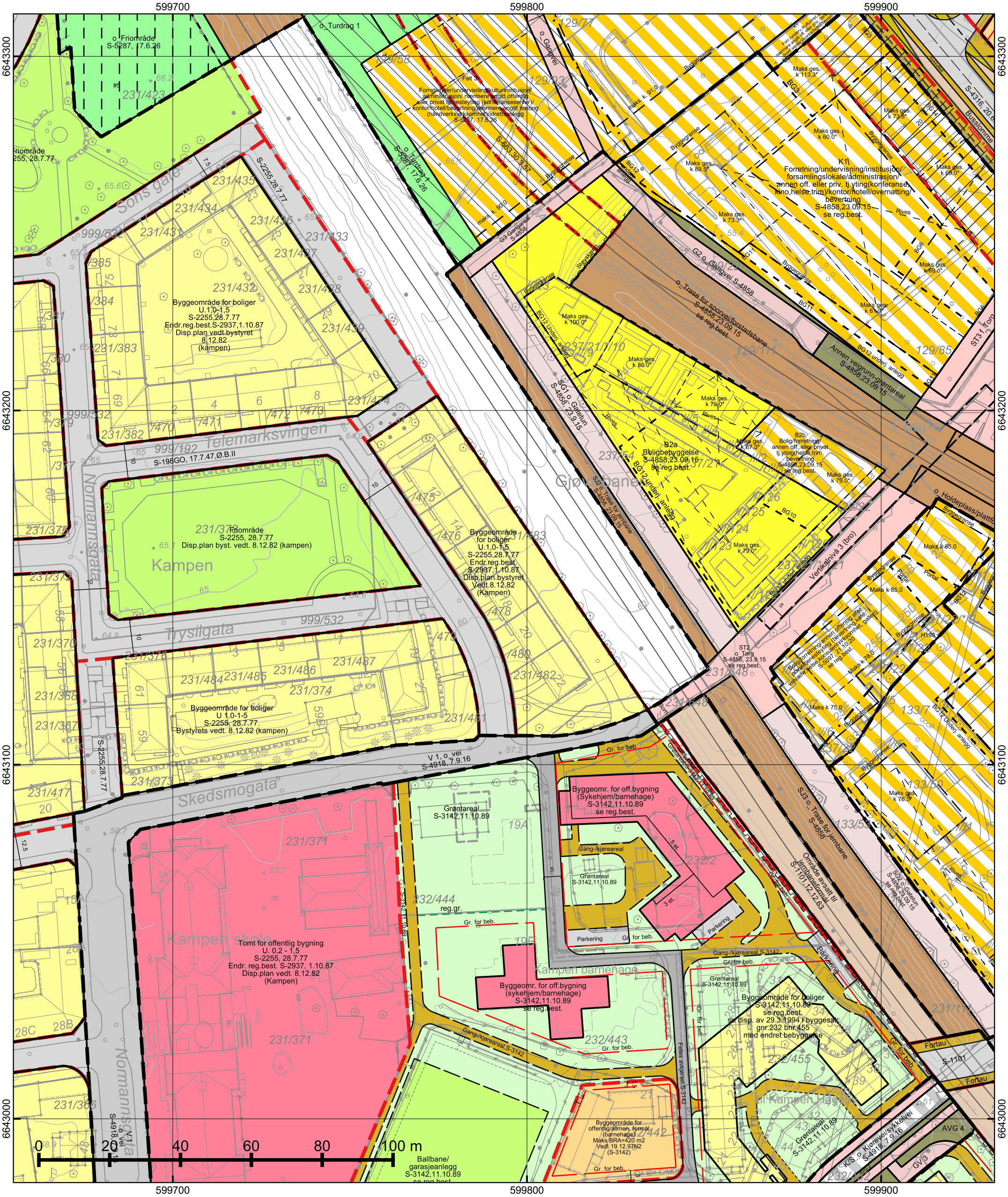
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163900/ 86541116
Adresse: Telemarksvingen 18
Gnr/Bnr: 231/478
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163900/ 86541116

Adresse: Telemarksvingen 18

Gnr/Bnr: 231/478

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

599700 599800 599900

6643300 6643200 6643100 6643000

Sons gate
Telemarksvingen
Trysilgata
Skedsmogata
Normannsgata
Kampen
Kampen skole
Kampen barnehage
Gjøvikbanen
T-bane
til Kampen / Hageby
G1 o Gangvei (bru) S-4858
Trase for armering kabler
Felt 5 S-5287, 17.6.26
Maks k 80.0
Maks k 81.9

231/423 231/435 231/434 231/431 231/436 231/433 231/437 231/438 231/439 231/432 231/383 231/384 231/385 231/380 231/381 231/379 231/377 231/382 231/474 231/470 231/471 231/472 231/473 231/475 231/476 231/483 231/478 231/480 231/482 231/479 231/481 231/374 231/485 231/486 231/487 231/484 231/373 231/371 231/372 231/375 231/378 231/370 231/376 231/368 231/367 231/417 231/366 231/111 231/648 237/21/110 237/54 237/21 237/22 237/22/* 133/7 133/50 133/53 232/2 232/444 232/443 232/442 232/455 232/432

129/77 129/58 129/92 129/22 129/111 129/85 129/32

999/532 999/192

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163900/ 86541116
Adresse: Telemarksvingen 18
Gnr/Bnr: 231/478
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3030 - Turdrag
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

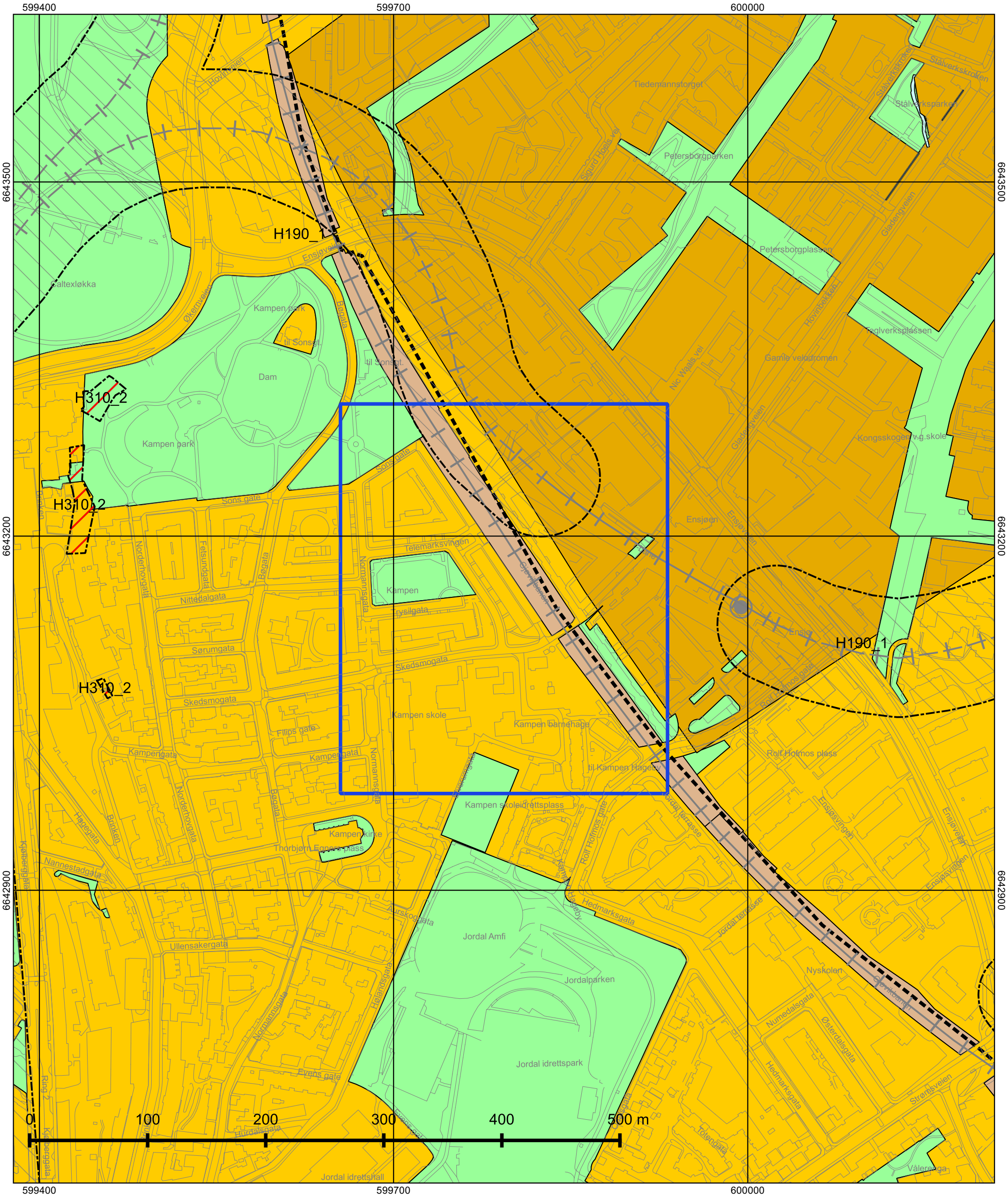
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163900/86541116
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.