

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 249 695,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 601 085,-
Felleskostn.: Kr 4 035,-
Selger: Margrethe Eikrem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1931
BRA-i/BRA Total 38/44 kvm
Tomtstr.: 1687.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 424
Andelsnr.: 57
Oppdragsnr.: 1002250360

Ditt nye hjem?

Nyt hverdagen med Kampen park som nærmeste nabo! Innvendig møtes du av store vindusflater, god takhøyde og en smart planløsning med separat kjøkken. Her føles ingen rom trange.

Bakgården er idyllisk og skjermet med plantekasser, trær og blomster. Her finner du også sittegrupper, grill og sykkelparkering. Borettslaget har ellers flere fasiliteter, som gjesteleilighet, fellesvaskeri, verksted og smørebod, samt tørkeloft.

Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har byens puls, grønne lunger og alle servicetilbud utenfor døren!

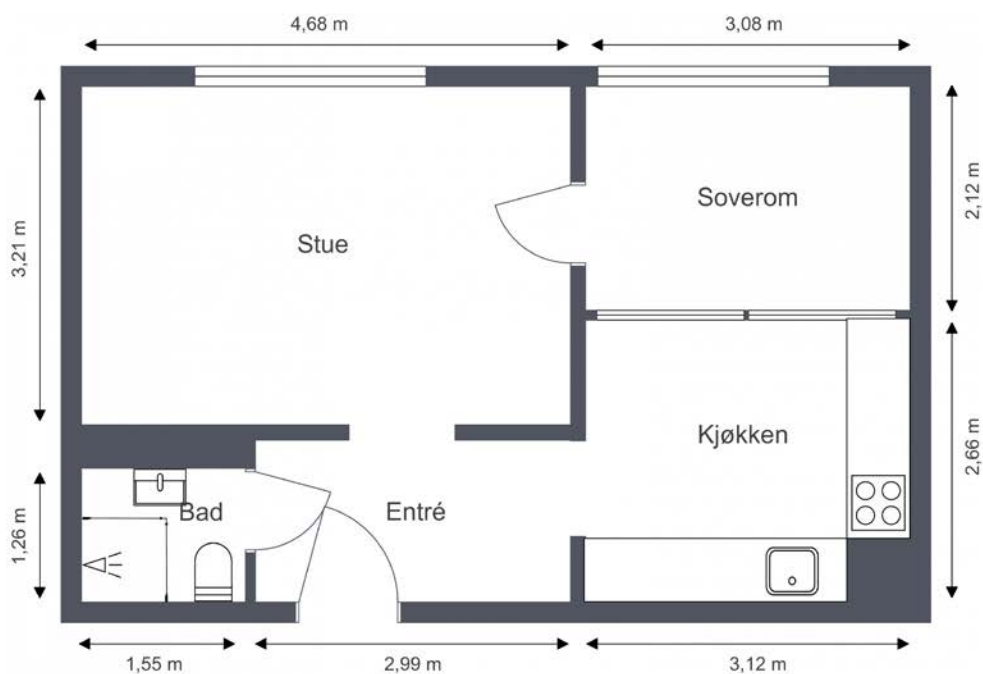
- Varmtvann og internett inkl.
- Nye vinduer og fasade fra 2024
- Gjesteleilighet (rimelig leie)
- Veldrevet borettslag
- Ingen forkjøpsrett
- IN-ordning: innfrielse av hele fellesgjelden vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 2715,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Planteegning



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Sons gate 3F - denne er fin!

Her bor du høyt og fritt i 4. etasje med svært lite innsyn og masse lysinnslipp.





Kombinasjonen av store vindusflater på rekke og rad, og en takhøyde på 2,58 meter, gir en luftig atmosfære.



Boligens planløsning er svært godt utnyttet. Her føles ingen rom trange.



Stuen er godt tilpasset sosialt liv, og gir god plass til både sofakrok og spisebord.



Varmtvann og internett er blant annet inkludert i felleskostnadene.



I 2024 ble vinduene i borettslaget skiftet ut, samt fasaden rehabilitert.



Soverommet er av god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Her sover du godt!



Her kan du flytte inn i en helt nymalt leilighet.



Vegger og tak ble malt på nyåret, samt gulv og vinduskarmer i stue og på soverom.



Gulvet på soverommet og i stuen er bestående av hvitmalt tregulv.

Boligen holder et lys og tidløst fargepalett som gjør det enkelt å innrede.





Kjøkkenet er lyst og tidløst med god skap- og benkeplass.



Romslig og seperat kjøkken fra IKEA med laminat benkeplate.



Kjøkkenets størrelse gir god plass til egen spisegruppe - her kan frokosten nytes.



Gulvet på kjøkkenet er bestående av laminatgulv lagt i 2023.



Lyst og tidløst flislagt baderom, som ble rehabilitert i 2005 i regi av borettslaget. I 2018 ble det lagt ny varmekabler og fliser på gulvet.

I desember 2025 ble det satt inn nye dusjdører, lekkert servantskap og speil. Taket ble også malt.

Borettslaget har egen vaskekjeller.





Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass.



Entréen har rikelig med lagringsplass i dobbel skyvedørsgarderobe, eget oppheng for ytterjakker og skoskap. Praktisk med fliser på gulv.

Borettslaget

Bygården er velholdt og plassert i et rolig område med hyggelige fellesarealer. Her finner du en lun atmosfære, med grønne soner som gir et trivelig bomiljø.





Bakgården er skjermet og frodig, med sitteplasser hvor du kan nyte late sommerdager eller små sammenkomster med naboene.



Et perfekt sted for å trekke seg tilbake fra byens puls.



"Melkebutikken" var utsalgssted for melk, fra gammelt av. I dag er lokalet en fresh gjesteleilighet på 45 m² som kan leies rimelig. Se hjemmesiden til borettslaget for nærmere informasjon.



Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, omgitt av klassiske bygårder og trivelige gater. Dette er et område med særpreg og sjel, hvor du får en følelse av å bo i en levende og autentisk bydel.



I nærområdet finner du hyggelige gater som osrer av atmosfære. Her ligger småbutikker, kafeer og restauranter side om side, og det er kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen.

Nærområdet

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og idylliske bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger.

En kort spasertur tar deg til Kampen park, en av bydelens grønneste perler. Her kan du nyte frisk luft, blomstrende omgivelser og store plenområder - perfekt for både rekreasjon og aktivitet.





Nye Tøyenbadet ligger i nærheten, og gir deg moderne fasiliteter for både trening og rekreasjon. Her finner du svømmebassenger, treningsmuligheter og avslappende velværområder - et flott supplement til bylivet.



Bjørnvika og Munch brygge har blitt et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv.



I nærområdet finner du et mangfold av hyggelige kafeer og bakerier. Her er det kort vei til ferske bakervarer og gode kaffekopper, enten du vil starte dagen rolig eller møte venner til en uformell prat.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² To kjellerboder på ca. 2kvm hver.

4. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftsbod. Gulvareal på ca. 6 kvm og et målbart areal på ca. 2kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1687.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Kampen ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder

med store, grønne lunger imellom. Her får man virkelig følelsen av å være på taket av Oslo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst så finner du Kafé Javelin rett rundt hjørnet som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kampen kunstbarnehage - 0.3 km

Hola barnehage (0-5 år) - 0.4 km

Kampen barnehage (1-5 år) - 0.4 km

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.3 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Vahl skole (1-7 kl.) - 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.9 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Hersleb videregående skole - 1.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Kampen park (linje 60) - 0.1 km

T-bane fra Tøyen (linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 0.5 km

Tog fra Tøyen stasjon (linje RE30 og R31) - 0.9 km

Trikk fra Lakkegata skole (linje 17) - 1.4 km

Tog fra Oslo S (totalt 24 ulike linjer) - 2.3 km

Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.01.2026, utført av Fredrik Oseth Nordby.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er registrert knirk i gulvet i stue.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Eier opplyser om at de skal montere tettemuffer på rør i rør i kjøkken før overtakelse. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert. Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

* Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er synlig krakkelering i fliser. Krakkelering er små sprekker i flisens glasur, og på bad skyldes det som regel temperatur- og fuktvariasjoner eller spenninger mellom underlaget og flisen. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak. Eier opplyser om at de vil fjerne svertesoppen før overtakelse.

* Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

* Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

* Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er fuktskader i innredningen under kjøkkenvasken. Viser at området har vært utsatt for vann. Innredningen har svellinger. Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

* Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er

montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skiftet varmekabel og lagt nye fliser på gulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fliser fjernet og ny varmekabel lagt på den eksisterende betongen med nye fliser og lavt byggende masse over. Ny regulator med lav syklus tid montert foran kabel. Eksisterende jordfeilbryter testet og benyttet.

Arbeid utført av: M-TEK AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i gipstak på soverom og kjøkken. Utbedret i desember 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Yttervegger isoleret med Isokalk og vinduer byttet ut i regi av borettslaget i 2024.

Arbeid utført av: Takst & Vindu Spesialisten AS.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

To boder i 1.etg på ca. 2 m² hver.

En loftsbod på ca. 2 m². Gulvareal er på ca. 6 m² og målbart areal er på ca. 2 m².

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring Asa

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 949 663

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 798 653

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 4035,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 2 546,16,- Felleskostnader

Kr. 169,00,- Internett

Kr. 252,96,- Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto avdrag

Kr. 1 066,78,- Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto renter

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på borettslagets lån. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld (kr. 249 695,44,- per 14.01.26), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 1320,-, som da vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 2715,- per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 035

Andel Fellesgjeld

Kr 249 695

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Andel fellesformue

Kr 83 127

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kampen Terrasse Borettslaget

Organisasjonsnummer

952578316

Andelsnummer

57

Om borettslaget

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Kampen Terrasse Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952578316, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er EY.

Fra årsrapport 2025:

Året i Kampen terrasse borettslag har i stor grad vært preget av fasaderehabiliteringen og utskiftning av vinduene. Det har vært en lang og kronglete vei frem til det ferdige resultatet, og de fleste av oss har måtte kjenne på utfordringer i forhold til støy, stillaser, tildekkede vinduer og krevende informasjonsflyt. Styret er glad for at denne perioden er over og ser frem til enklere vedlikeholdsoppgaver det kommende året. Samtidig gleder vi oss over en fin fasade i gul drakt med grønne vinduer. Det er også montert nye lamper over alle oppganger, i tråd med hvordan de så ut originalt. Etter at alle nye vinduer var montert og fasaden ferdigstil gjorde Asplan Viak nye energimålinger med positivt resultat. Vi kunne sende dette inn til Enova og støtten på ca. 5MNOK ble utbetalt i februar. I februar gjennomførte styret også kontroll av alle

brannslukkingsapparater i leiligheter og fellesareal. Enkelte beboere fikk også ny røykvarsler, samtidig som røykvarslere i fellesarealene ble kontrollert. Det er også gjort en del arbeider av elektriker i oppgang A og portrommet, for å finne ut av hvorfor lyset og sikringen til stadighet går. Rørlegger har også gjort noe utbedringsarbeider på vannrørene i taket i kjelleren i oppgang E og i fellesvaskeriet. Der har det vært flere små lekkasjer gjennom året. Svingdøren har i lengre tid slått mot hverandre når den åpnes/lukkes. Dette er nå utbedret ved at dørene er høvlet og det er montert nye hengsler på den ene siden. Vi har også fått tilbake resultatene fra radonmålingene. Det er i all hovedsak ingen radon å spore i borettslaget. Vi valgte derimot å sette opp ny måling i to leiligheter for å kvalitetssikre resultatet. Utover dette er det avholdt en sen høstdugnad der det ble gjort en god opprydding i alle fellesarealer, og i etterkant av dette gjennomførte styret en HMS-runde i bygget, der vi lot oss imponere av hvor ryddig det var overalt. Generalforsamlingen vedtok i fjor at borettslaget skal innføre IN-ordning. Dette har vært en seig prosess, men ble landet sent i mars med første mulighet for å innfri eller gjøre en nedbetaling 20. mai 2025. Styret har avholdt 6 styremøter i perioden juli 2024 til april 2025, i tillegg til det årlig nyttårsbord. Oslo 03.04.25

Større vedlikehold og rehabilitering

2017: Rehabilitering av sprekker i fasaden inn mot bakgård, og malt.

2015: Lynet internett la fiberlinje inn i gården. Styret inngitt en kollektiv avtale med 5 års bindingstid.

2014: Nye kantstein, oppbevaringskasser, sykkelbod, søppelskur, marktegl og utegrill. Forsterking av snøfangeren på tak. Malt inngangporter og oppgangsdører.

Vedlikeholdsplan for videre vedlikehold.

2011: Nye balkonger inn mot bakgård ferdigstilt. Enkelte beboere som ikke fikk balkong har fått dør ut mot brannbalkong.

2007: Nytt takbelegg, nye snøfangere, selvregulerende varmekabler ble montert i takrennene. 10 piper ble revet ned og bygget opp igjen. Det ble også foretatt rengjøring, pussreparasjoner og oppmaling av alle gatefasader. Sykkelparkeringen ble utvidet. Calling anlegget ble byttet ut.

2005: Rehabilitering av alle badene med soillør. Installert felles varmtvannsbereder.

Ventilasjonskanalene er rensset/utbedret.

2004: Varmekabler i takrenner er installert. Brannbalkongene mot gaten pusset ned og malt på nytt. Vask og varmtvannsbatteri montert i arbeidstoalett ved det gamle fryserommet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208654365

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo: 18 544 278,94

Innfrielsesdato: 30.04.2058

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-ordning:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på borettslagets felles lån. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år forutsatt flytende rente på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS for opprettelse av avtale.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt etter søknad og godkjenning hos styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 424 i Oslo kommune. Andelsnr. 57 i Kampen Terrasse Borettslaget med orgnr. 952578316

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

21.09.1877 - Dokumentnr: 900183 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL VESTBYGT 2B

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for vaaningshus, datert 08.03.1930.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På eksisterende tegninger er det et stort kjøkken. Dette er nå delt opp til et kjøkken og et soverom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det

anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 351 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 360 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 363 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/ overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm

Eiendomsmeglerfullmektig

kaisa.strom@aktiv.no

Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

21.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sons gate 3 F, 0654 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 424

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22617-1062

Referansenummer: SH2932

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 **Norske
Boligrapporter**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby

fn@norskeboligrapporter.no

954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Tregulv, laminat og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,58 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.

- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

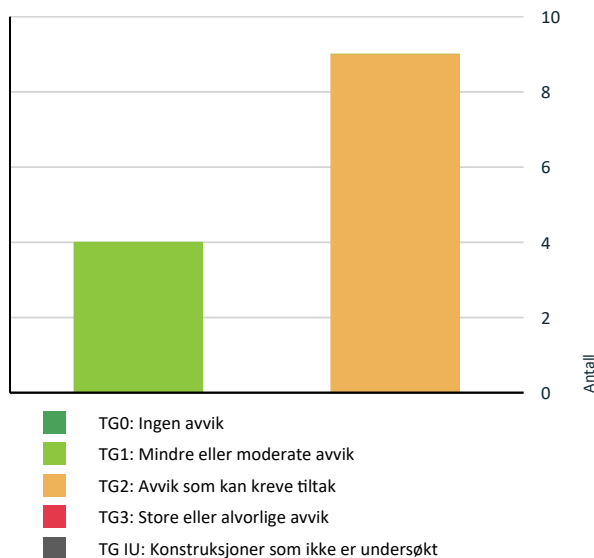
Boligbygg med flere boenheter

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

På eksisterende tegninger er det et stort kjøkken. Dette er nå delt opp til et kjøkken og et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNENDIG

Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert knirk i gulvet i stue.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave ble rommet pusset opp i 2005. Det er lagt flis på flis i senere tid.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

4.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Eier opplyser om at de vil fjerne svertesoppen før overtakelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er synlig krakkelering i fliser. Krakkelering er små sprekker i flisens glasur, og på bad skyldes det som regel temperatur- og fuktvariasjoner eller spenninger mellom underlaget og flisen.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Svertesopp på fug.



Krakkeleringer i fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: I plast og metall.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2005.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved

Tilstandsrapport

visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr:

- Veggfestet klosett med innebygget susterne.

- Servant.

- Dusj med dører i herdet glass.

Det er registrert drensspalte under klosettet.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier, ukjent.
Produsent innredning: Ikea.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Skyllekum i plastkompositt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er fuktskader i innredningen under kjøkkenvasken. Viser at området har vært utsatt for vann.
 - Innredningen har svellinger.
- Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.



Svellinger i innredningen

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg og kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vinduer og på yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommede kobberør.
Synlighet: Anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Eier opplyser om at de skal montere tettemuffer på rør i rør i kjøkken før overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.

Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.

1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappsteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad, entré og kjøkken.

Tilluft: Spalteventil i vinduer og ventil på yttervegg.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen, med noe skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Arbeidet gjort under nåværende eier er gjort av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

14.08.2018:

Rom/etasje etc:

Bad i leilighet 4.etg leil 57

Følgende er utført:

Fliser fjernet og ny varmekabel lagt på den eksisterende betongen med nye fliser og lavt byggende masse over.

Ny regulator med lav syklus tid montert foran kabel. Eksisterende jordfeilbryter testet og benyttet.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og at anlegget er eldre, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

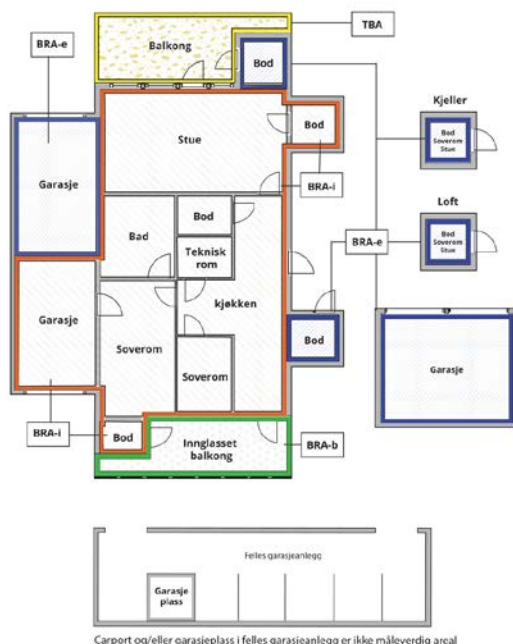
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
4.Etasje	38			38	
1.Etasje		4		4	
SUM	38	6			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4.Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
1.Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bodene er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Boden på loftet har et gulvareal på ca. 6 kvm og et målbart areal på ca. 2 kvm. Begge bodene i kjeller er på 2kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På eksisterende tegninger er det et stort kjøkken. Dette er nå delt opp til et kjøkken og et soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
2022: nytt gulv på kjøkken.

2025: Nye dusjdører og innredning på bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Margrethe Eikrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	424		0	1687.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sons gate 3 F

Hjemmelshaver

Borettslaget Kampens Terrasse

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE	952578316			Eikrem Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

57

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	13.01.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250360	

Selger 1 navn
Margrethe Eikrem

Gateadresse	
Sons gate 3F	

Poststed	Postnr
OSLO	0654

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250360

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet varmekabel og lagt nye fliser på gulv

Initialer selger: ME

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fliser fjernet og ny varmekabel lagt på den eksisterende betongen med nye fliser og lavt byggende masse over. Ny regulator med lav syklus tid montert foran kabel. Eksisterende jordfeilbryter testet og benyttet.

Arbeid utført av

M-TEK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sprekker i gipstak på soverom og kjøkken. Utbedret i desember 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Yttervegger isolert med Isokalk og vinduer byttet ut i regi av borettslaget i 2024

Arbeid utført av

Takst & Vindu Spesialisten AS

Document reference: 1002250360

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250360

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250360

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Eikrem	693b929d77d5cdf5adbd c4708c638f7acfad20cd	16.01.2026 18:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250360

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

Vedtekter

for Borettslaget Kampen Terrasse org nr 952 578 316 vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006.
oppdatert på generalforsamling 31.05.2017.
Sist oppdatert 28.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Kampen Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Fysisk sammenslåing av andeler kan skje etter godkjenning fra styret. Sammenslåing av andeler skal ikke påvirke fellesutgiftene for de øvrige andeler. Kostnaden ved sammenslåing dekkes av andelseieren.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 (stat, kommune, fylkeskommune også arbeidsgiver som skal leie bolig til egne ansatte) rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner,

paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

- (3) Beboere som ønsker å etablere nytt ildsted eller flytte eksisterende, må søke styret for godkjenning før påbegynt arbeid.
- (4) Andelseier skal ikke uten godkjenning fra styret utføre arbeid som krever hull i borettslaget sin utvendige fasade. Styret vil sørge for rekvisitering av kvalifisert håndverker slik at ønsket arbeid blir utført og fasade blir tett. Arbeid blir utført på andelseiers regning. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for følgeskader av arbeid utført uten godkjenning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(5) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Ikke flere enn 1 fra samme husstand.

(2) Styret med varamedlemmer velges av generalforsamlingen, styrelederen for 1 år ved særskilt valg, og styremedlemmene og varamedlemmer for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

HUSORDENSREGLER

Sist endret på generalforsamlingen i 2007

Sist endret på generalforsamling 06.05.2013

Sist endret på generalforsamling 03.06.2020

1. Trapper og avsatser i oppgangene, fra kjeller til loft, skal vaskes hver uke. Etter vedtak på generalforsamlingen i 2004 kjøpes trappevask av eksterne. Dette gjelder også eventuelle yttertrapper.

Vinduer og vindusposter vaskes minst 1 gang pr måned eller oftere ved behov.
Også vask av vinduer og vindusposter i oppgangene kjøpes av eksterne.
2. Aske, papir og for øvrig alt avfall skal legges i dertil oppsatte søppelkasser. Kartonger og esker brettes godt sammen.
3. Gårdsrom, trappeoppganger, tørkeloft og for øvrig alle rom som benyttes av leieboerne i fellesskap må ikke belemres med uvedkommende gjenstander.
4. Vaskeri og rullebod benyttes etter tur. Rommet og de der i værende innretninger rengjøres etter bruken. Unnlatelse av renhold rapporteres til vaktmesteren. Bruksreglene for maskinene i vaskeri og rullebod må følges nøye så skader på maskiner og utstyr kan unngås.

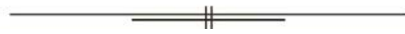
Rullen kan kun benyttes inntil kl. 21.00 (lørdager til kl. 19.00)

Vaskeriet benyttes etter liste oppslått i kjellergangen der leieboerne selv skriver seg på. Vaskeriet kan benyttes fra kl. 08.00 til kl. 22.30 på hverdager, inkludert lørdager. Det innebærer at siste vask settes i gang senest kl. 21.30, slik at all vask er ferdig senest kl. 22.30. Vaskeriet kan benyttes på søndager mellom kl. 13.00 og 18.00. Vasking på søndager foregår uten bruk av reservering (drop-in) på samme måte som på lørdager. Utefor disse tidsrommene må vaskeriet ikke benyttes.
5. Kjellerrom må i sommerhalvåret luftes godt ut, og vinduene må holdes rene og kun unntagelsesvis åpnes om vinteren. Etter innbringelse av brenne mm, må mulig spill straks fjernes.
6. Lufting og tørking av klær er tillatt innenfor private balkongers avgrensning og på tørkeloft, samt anvist plass i bakgård. For øvrig er det ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy og annet i vinduer, gang og fra balkonger og brannbalkonger.
7. Det er ikke tillatt å grille på balkongen med kullgrill
8. Tørkeloftene må kun benyttes til tørking av vasketøy. Det må være godt avridd før opphengning.
Som alminnelig regel gjelder:
Den som har vasketur har første rett til tørkeloft og tørkeplass i gården.

Når tøyet er tørt, må det tas ned av omsyn til andre som skal bruke tørkeloft eller tørkeplass.

9. Det er lov å tørke klær ute i helgene, bortsett fra offentlige helligdager.
10. Vannkranene må etter tapping stenges forsvarlig. leiligheten må holdes oppvarmet, så ikke frysing av vannledninger og kloakkrør kan forekomme. Leieren er ansvarlig for at ikke avløpsledninger fra utslagsvask og klosetter tilstoppes.
11. Skilter, innskripsjoner, utstillingskasser, markiser, flaggstenger og antenner kan kun anbringes etter særskilt avtale med borettslagets styre.
12. Musikkundervisning tillates ikke uten etter spesiell avtale med styret og innehaverne av de nærmest liggende leiligheter.
13. Det skal være ro i gården fra 22.30 til 07.00.
14. Ingen må la port eller gangdør stå ulåst. Kjeller og loftsdør må alltid holdes låst.
15. Husdyr som hunder og katter må ikke holdes uten borettslagets samtykke.
16. Det er forbudt å parkere motorkjøretøyer i gårdsplass, kjeller eller loft.
17. Lek og opphold av barn i vestibyle og trappeoppganger er forbudt. Sykling, ballkasting og ballslagning er forbudt på gårdsplassen. Skrik og unødig bråk på gårdsplassen om kvelden er forbudt av hensyn til de leieboerne som ønsker hvile. Det er også forbudt å gå med skøyter i trappeoppgangene uten kalosjer på skøytene.
18. Det er forbudt å gå på taket uten særskilt tillatelse av styret.
19. Leieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, som foranlediges så vel av hans egen husstand som av personalet i hans faste eller tilfeldige tjeneste.
20. Leieren plikter straks han oppdager skade, feil eller mangler, som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til borettslagets styre.
21. Leieren skal rette seg etter de instruksjoner som blir gitt for opprettholdelse av ro og orden, i den felles interesse til beskyttelse for eiendommen.
22. Leiligheten må ikke benyttes således at det oppstår ubehageligheter, eller gene for andre leieboere, og heller ikke på sådan måte at gårdens omdømme nedsettes.
23. Bruk av verksted, gjesterom og vaskerom skal skje i overenstemmelse med oppslag, og husordensreglene for øvrig.
24. Denne husorden er gjeldende for Borettslaget Kampens Terrasse. Andelseier plikter å sette seg inn i husordenen og er ansvarlig for at den overholdes. Det er i alles interesse at eiendommen holdes i forsvarlig stand.

KAMPEN TERRASSE



Styret

Styret har en styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges for ett år, mens de resterende velges for to år. Det velges to styremedlemmer, og ett varamedlem hvert år.

Skulle det være noe du er misfornøyd med eller du har forslag til forbedringer, kan du sende en mail til styret ved styreleder. E-postadressen finnes på oppslag i hver oppgang. Du kan også legge en skriftlig beskjed i postkassen til styreleder eller et annet styremedlem.

Webside

Borettslaget har en webside, www.kampenterrasse.no

Det er fint om alle nye beboere gjør seg kjent med innholdet på siden. Under fanen "Hva med" vil du finne svar på mange spørsmål som omhandler borettslaget. Det kan være lurt å ta en titt der om du lurere på noe.

Facebook

Borettslaget har en egen side på facebook: **Kampen Terrasse Borettslag**. Styret oppfordrer på det sterkeste at alle beboere er venn med borettslaget. Svært mye informasjon til beboere legges ut der.

Generalforsamlingen

Den avholdes vanligvis i mai, men senest innen utgangen av juni. Generalforsamlingen avholdes som regel på Kampen Bydelshus.

Vaktmester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester gjennom firmaet Gamle Oslo Servicesentral.

Hjemmesiden til firmaet er: www.gos.no.

Ønsker man å komme i kontakt med vaktmester finnes kontaktinformasjon på oppslag i oppgangene, men man kan også kontakte styreleder som videreformidler beskjed.

Forretningsfører

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning v/Henrik Sandvik.

OBOS kundesenter: Tlf.:02333. Åpent 08:00 – 17:00 (man. - fred).

Boenheter

Borettslaget har pr. 1.1.2020 64 boenheter.

Sammenslåing av leiligheter

Kjøper en andelseier en ekstra andel og ønsker å slå sammen disse til en leilighet, skal dette søkes om til styret. Sammenslåing av leiligheter skal ikke påvirke fellesutgiftene for øvrige andeler. Kostnadene ved sammenslåing dekkes av andelseier.

Fremleie

Det skal sendes søknad til styret dersom det er et ønske om fremleie av leiligheten. Fremleie skal godkjennes av styret for alt fra 30 døgn og opptil et år. Ved spesielle forhold kan det

godkjennes fremleie av leiligheten for inntil tre år. Ved fremleie skal andelseier oppgi navn og personalia på den/de som skal fremleie. Eget skjema fås av forretningsfører i OBOS eller ved å kontakte styreleder. Det påløper en administrasjonskostnad ved fremleie.

Vaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri med tre vaskemaskiner og en tørketrommel i kjeller med inngang fra oppgangene A og B, og fra gårdsrom. Det skal være hengt opp vaskelister for inneværende måned samt påfølgende måned. På denne setter man seg opp for vasketider. Ved problemer med maskinene, kontakt vedlikeholdsansvarlig i styret.

Tørking av tøy

På hvert loft er det felles tørkerom for tørking av klær for beboerne. Klærne skal tas ned med en gang de er tørre. I sommermånedene er det også mulig å tørke klær ute i bakgården på klesstativet som er montert utenfor oppgang C.

Verksted

I foajeen ved inngangen fra Nittedalsgata finnes det et verksted som alle beboere kan bruke. Det finnes arbeidsbenker, men verktøy må man besørge selv. Det finnes også en smørebenk til preparering av ski. Denne kan benyttes av alle beboere.

Melkebutikken

Borettslaget har innredet den tidligere Melkebutikken til en gjesteleilighet. Beboere kan leie denne leiligheten til sine private gjester. Reservasjon av Melkebutikken gjøres på hjemmesidene under fanene "Melkebutikken". Det er kun lov å leie leiligheten i 6 døgn på rad. Fremleie ikke tillatt. Priser står på hjemmesiden og betaling skjer samme sted.

Bakgård

I bakgården finner du flere sittegrupper. Det er også montert en grill som beboere kan benytte. Bakgården er frodig beplantet og du vil finne kasser der vi dyrker gulerøtter, rødbeter, sukkererter, urter og andre matplanter.

Du vil også finne et tørkestativ du kan henge vått tøy. Tøy som henges opp skal tas ned med en gang det er tørt.

Sykkelparkering skal skje på veggen i portrommet eller i stativene i sykkelskuret i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere sykler andre steder i bakgården eller i oppgangene. Dette gjelder også barnesykler. Barnesykler kan i tillegg til nevnte steder, parkeres i den lille boden i bakgården utenfor oppgang E.

Internett

Borettslaget har fellesavtale med Lynet Internett (Fiber). Kundeservice: 21 99 33 66

Kable TV

Borettslaget har ingen fellesavtale om levering av kable TV. Derfor må andelseier selv ta kontakt

med Get for å inngå en individuell avtale om det er ønskelig. Kundeservice: 21 54 54 54

Elektriske anlegg

Strømmålerne for leilighetene i oppgangene A, B og C (venstre og midtre) er i gang i kjeller mot vaskerommet.

Strømmålerne for leilighetene i oppgangene C (høyre), D, og E (venstre og midtre) er i gang i kjeller i oppgang D

Strømmålerne for leilighetene i oppgangene E (høyre), F, og G er i gang i kjeller i oppgang F

Strømmålerskap

Nøkler til strømmålerskap fås hos en ordinær låsesmed. Det er en OLH-nøkkel. Det finnes også en nøkkel som skal henge inne på fellesvaskeriet over vasken. Denne nøkkelen skal ALLTID henges tilbake ved utlån.

Brannvern

Alle leiligheter fikk 1990/1991 utlevert røykvarslere og brannslukningsapparat. Det ble delt ut nye røykvarslere 2002/2003 samt utskifting av brannslukningsapparat der dette var nødvendig. Vinteren 2009 ble det installert seriekoblede røykvarslere i tillegg til brannslukningsapparat i kjeller, loft og trappeganger. Skulle en røykvarsler løse ut, vil denne pipe som en vanlig røykvarsler. De andre varslerne vil pipe med langt pip - 3 korte pip - langt pip som repeteres. Falsk alarm kan stoppes ved å trykke kort på knappen på varsleren som har løst ut, da vil alle varslerne slutt å pipe. Påse at det ikke brenner før du stopper alarmen. Borettslaget påser hvert 5. år at alle leiligheter har røykvarslere og brannslukkingsutstyr som fungerer. Finner beboer ut at en av delene ikke er i tilfredsstillende stand må beboer si ifra til styreleder.

Nøkler

Det er et nøkkelsystem for port og oppgang slik at hver nøkkel passer til port og den aktuelle oppgang andelseier bor i. Denne benyttes også til oppgangens kjeller og loft samt til vaskekjeller.

Beboere skal ha tre nøkler til port/oppgang. Dersom enkelte beboere mangler en slik nøkkel, skal de henvende seg til den i styret som har nøkkelansvar. Beboer vil da kunne kjøpe en slik nøkkel for 400kr. For de leiligheter som har strømavleser og hovedsikring i en annen oppgang, skal det følge med en nøkkel til denne oppgangen.

Nøkkel til leilighet og postkasse

Det er egne nøkler til den enkelte leilighet. Det er beboers eget ansvar å skaffe til veie nøkler til denne. Det samme gjelder for postkassene.

Navneskilt til ringeklokke

Det skal benyttes spesielle skilt til ringeklokker. Det er et av styremedlemmene som skriver ut og monterer dette. Beboer er pliktig til å ta kontakt med vedkommende og be om nytt skilt til ringeklokken etter innflytting. Se oppslag i oppgangen over hvem du kan henvende deg til.

Navneskilt til postkasse

Den enkelte beboer er pliktig å bestille skilt fra:

R. Bergersen Sikkerhet & Design AS
avd. Trondheimsveien 47
0560 OSLO

Send en e-post til adressen under. Oppgi navnet ditt slik du vil at det skal se ut på postkassen og si at de skal bruke malen til Kampen terrasse borettslag.

Epost: **fredrik.lund@designskilt.no**

Trappevask

Generalforsamlingen 2004 har vedtatt å kjøpe trappevask. Trappevask skal skje:

Ukentlig:

- Trapp
- Trappeavsatser ned til kjeller
- Trappeavsatser opp til loft

Kvartalsvis:

- Foaje til inngangen i Nittedalsgata
- Rekkverk
- Vinduer i oppganger

Årlig

- Vegger opp til knehøyde
- Glass i dørene til oppganger

Avfall

Borettslaget har søppelcontainere som tømmes av Renholdsetaten tre ganger i uken, mandag, onsdag og fredag. I disse containerne kan dere kaste restavfall, plastavfall (i blå poser) og matavfall (i grønne poser). Alle beboere må sørge for at lokkene ikke står åpne. Dette for bl.a. å unngå rotter. Papircontainere tømmes annen hver uke, tirsdag.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1271

BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 20:00, Kampen bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: Intern Forkjøpsrett
8. Innfesting i fasade
9. Skifte av revisor
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

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

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå fra OEF foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500

Godtgjørelse til administrasjon av melkebutikken er satt til kr. 5.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128.500 og administrasjon av melkebutikken settes til kr. 5.000

Vedtektsendring: Intern Forkjøpsrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmet på generalforsamling i fjor et forslag om innføring av intern forkjøpsrett. Tilbakemeldingen fra årsmøtet var at det var nødvendig å bearbeide forslaget ytterligere.

Bakgrunn for saken:

Forkjøpsrett er retten til å tre inn i en inngått avtale (bolighandel) og ta over eiendommen til den prisen og de betingelsene som er oppnådd ved et salg. Med andre ord er det slik at hvis en bolig har blitt solgt til en kjøper, kan den med lengst ansiennitet som har meldt forkjøpsrett altså bruke forkjøpsretten.

Det er i hovedsak to typer av forkjøpsrett:

1. Obos forkjøpsrett, der medlemmer av boligbyggelaget som boligselskapet tilhører kan melde forkjøpsrett.
2. Intern forkjøpsrett, der vedtektene avgjør hvem som kan melde forkjøp, som regel er det de som allerede eier bolig i borettslaget hvor boligen selges som kan melde forkjøpsrett.

Forkjøpsrett vil normalt avklares på følgende måter. Enten ved en forhåndsavklaring eller fastprisavklaring.

1. Forhåndsavklaring: Når boligen blir annonsert kan potensielle kjøpere melde interesse og de som har forkjøpsrett kan melde den helt uforpliktende. Når budrunde er avsluttet og endelig betingelser kjent vil forkjøpsrett avklares.
2. Fastprisavklaring: Når bolig er solgt og betingelser avklart blir bolig utlyst på forkjøpsrett. Her vil det være forpliktende å melde forkjøpsrett.

Styret innstiller på en fastprisavklaring. Hvor kun de andelseiere som har samtykket til intern forkjøpsrett kan erverve en ny andel ved å benytte intern forkjøpsrett.

Følgende avsnitt er foreslått lagt til vedtektene:

Intern Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av første andel. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, avgjøres spørsmålet ved loddtrekning.

Styret i borettslaget skal sørge for at alle andelseiere som har oppgitt kontaktinformasjon til styret, blir informert om at salg har skjedd og at forkjøpsrett kan gjøres gjeldende. Ansvarlig eiendomsmegler vil være ansvarlig for å informere styret om at eierskifte er forestående.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 10 dager fra borettslaget mottok melding om at andel skal skifte eier. Forkjøpsretten gjelder kun når salget har vært annonsert på det åpne markedet...

Tilslutning til innføring av vedtektsbestemmelsen krever samtykke fra andelseiere. Det betyr at det er ikke-tilstrekkelig at vedtektsendringen blir vedtatt på borettslagets generalforsamling 28.april for at alle andeler omfattes av forkjøpsrett. Hvilke andeler som har samtykket til forkjøpsrett vil bli presisert i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret har i lengre tid arbeidet med dette forslaget. Underveis har de også fått bistand fra Obos Advokatene. Styret har samlet drøftet fordeler og ulemper for innføring av intern forkjøpsrett.

Ulemper:

- Styret må informere alle beboere og informere om salget og om frist for forkjøpsrett.
- Andelseiere som selger, vil måtte vente på avklaring før salg er endelig.
- Styret må sørge for at alle andelseiere blir orientert om salg.
- Styret har avklart med OBOS om deres eierskifte avdeling kan håndtere innføring av internforkjøpsrett. De har ikke anledning til å håndtere dette og det er begrunnet med at de kun avklarer forkjøpsrett for sine medlemslag.
- Styret vil få ansvar med å undersøke at den som benytter forkjøpsrett har godkjent finansiering.
- Nåværende styret har ikke kapasitet til å administrere intern forkjøpsrett, og ønsker ikke bære ansvaret for at alt blir gjort korrekt.

Fordeler:

- Antatt mer stabil masse av beboere, siden det er enklere "å vokse" internt i borettslaget
- Enklere for tilfeller der beboer ønsker å kjøpe tilstøtende enhet for sammenslåing.

Nøytral: Antatt ingen påvirkning på pris ved salg ene eller andre vei.

Konklusjon:

Styret sin innstilling til forslaget er at administrasjon vil bli krevende. Spesielt ansvaret med å få bekreftet finansiering og holde løpende oversikt over salg.

Forslag til vedtak

Vedta innføring av intern forkjøpsrett

Sak 8

Innfesting i fasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den nye fasaden ha et annet materiale enn tidligere, og det er spesielt viktig at det ikke lages noe form for hull i den uten å tette godt og med riktig materiale. Hvis en beboer har behov for å montere noe i veggen som f.eks. en stikkontakt utenfor sin balkong, må beboer søke styret som rekvirere kvalifisert håndverker som gjør jobben. Beboere må bekoste innfestingen.

Ved innfesting av noe i fasaden fra balkong/brannbalkong må det søkes styret i forkant. Innfestingen skal skje av fagpersoner.

Det foreslås at følgende avsnitt legges til vedtektene:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(4) Andelseier skal ikke uten godkjenning fra styret utføre arbeid som krever hull i borettslaget sin utvendige fasade. Styret vil sørge for rekvirering av kvalifisert håndverker slik at ønsket arbeid blir utført og fasade blir

tett. Arbeid blir utført på andelseiers regning. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for følgeskader av arbeid utført uten godkjenning.

Forslag til vedtak

Vedta tilføyning av pkt. 4-3 (4) i vedtektene.

Sak 9

Skifte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår.

Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak

Endre revisor som foreslått

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling vil bli distribuert på Vibbo.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet .

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges på møtet.. .
- velges på møtet.. ..

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges på møtet
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Hildegunn Hernes
Styremedlem Maria Aaslund
Styremedlem Alf Terje Andresen
Styremedlem Fredrik Grimsmo Hofstad
Styremedlem Astrid Maria Palm
Varamedlem Alec Andreassen
Varamedlem Joar Reithaug Rasmussen

Valgkomiteen

Kåre Magnus Bergh
Sissel Paulsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kampenterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kampen Terrasse Brl.

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter

Kampen Terrasse Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952 578 316, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Året i Kampen terrasse borettslag har i stor grad vært preget av fasaderehabiliteringen og utskiftning av vinduene. Det har vært en lang og kronglete vei frem til det ferdige resultatet, og de fleste av oss har måtte kjenne på utfordringer i forhold til støy, stillaser, tildekkede vinduer og krevende informasjonsflyt.

Styret er glad for at denne perioden er over og ser frem til enklere vedlikeholdsoppgaver det kommende året. Samtidig gleder vi oss over en fin fasade i gul drakt med grønne vinduer. Det er også montert nye lamper over alle oppganger, i tråd med hvordan de så ut originalt.

Etter at alle nye vinduer var montert og fasaden ferdigstil gjorde Asplan Viak nye energimålinger med positivt resultat. Vi kunne sende dette inn til Enova og støtten på ca. 5MNOK ble utbetalt i februar.

I februar gjennomførte styret også kontroll av alle brannslukningsapparater i leiligheter og fellesareal. Enkelte beboere fikk også ny røykvarsler, samtidig som røykvarslere i fellesarealene ble kontrollert.

Det er også gjort en del arbeider av elektriker i oppgang A og portrommet, for å finne ut av hvorfor lyset og sikringen til stadighet går. Rørlegger har også gjort noe utbedringsarbeider på vannrørene i taket i kjelleren i oppgang E og i fellesvaskeriet. Der har det vært flere små lekkasjer gjennom året.

Svingdøren har i lengre tid slått mot hverandre når den åpnes/lukkes. Dette er nå utbedret ved at dørene er høvlet og det er montert nye hengsler på den ene siden.

Vi har også fått tilbake resultatene fra radonmålingene. Det er i all hovedsak ingen radon å spore i borettslaget. Vi valgte derimot å sette opp ny måling i to leiligheter for å kvalitetssikre resultatet.

Utover dette er det avholdt en sen høstdugnad der det ble gjort en god opprydding i alle fellesarealer, og i etterkant av dette gjennomførte styret en HMS-runde i bygget, der vi lot oss imponere av hvor ryddig det var overalt.

Generalforsamlingen vedtok i fjor at borettslaget skal innføre IN-ordning. Dette har vært en seig prosess, men ble landet sent i mars med første mulighet for å innfri eller gjøre en nedbetaling 20. mai 2025.

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden juli 2024 til april 2025, i tillegg til det årlig nyttårsbord.

Oslo 03.04.25

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.

Kommentarer til årsregnskapet

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer. Budsjett 2024 er satt opp høsten 2023, mens vedtak for gjennomføring av prosjektet ble fattet på ekstraordinært årsmøte i februar 2024.

Det er kostnadsført ca. MNOK 18.6 til leverandør Takst og Vindu og inntektsført refusjon fra Enova på MNOK 5.247. Dette er det vesentlige av MNOK 13,4 som er kostnadsført på drift og vedlikehold bygninger.

Styrehonorar/personalkostnader er høyere enn budsjett. Dette skyldes det ekstraordinære honoraret vedtatt til styret knyttet til merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Konsulenthonorar er høyere enn budsjettet og skyldes at det har vært behov for mer ekstern bistand til gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes at låneopptak til betjening av rehabiliteringsprosjektet ikke er hensyntatt i budsjett 2024.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på ca. 33% av innkrevde felleskostnader med etablering av en ny varekode «Renter avdrag/Lån».

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kampens Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kampens Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE
ORG.NR. 952 578 316, KUNDENR. 1271

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 215 111	1 198 012
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 039 670	398 434
Tillegg for nye langsiktige lån	17	20 000 000	96 830
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-406 123	-478 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 554 207	17 099
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 769 318	1 215 111

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 016 327	1 383 265
Kortsiktig gjeld	-247 009	-168 154
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 769 318	1 215 111

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.

Kommentarer til årsregnskapet

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer. Budsjett 2024 er satt opp høsten 2023, mens vedtak for gjennomføring av prosjektet ble fattet på ekstraordinært årsmøte i februar 2024.

Det er kostnadsført ca. MNOK 18.6 til leverandør Takst og Vindu og inntektsført refusjon fra Enova på MNOK 5.247. Dette er det vesentlige av MNOK 13,4 som er kostnadsført på drift og vedlikehold bygninger.

Styrehonorar/personalkostnader er høyere enn budsjett. Dette skyldes det ekstraordinære honoraret vedtatt til styret knyttet til merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Konsulenthonorar er høyere enn budsjettet og skyldes at det har vært behov for mer ekstern bistand til gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes at låneopptak til betjening av rehabiliteringsprosjektet ikke er hensyntatt i budsjett 2024.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på ca. 33% av innkrevde felleskostnader med etablering av en ny varekode «Renter avdrag/Lån».

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE
ORG.NR. 952 578 316, KUNDENR. 1271

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 863 774	2 700 662	2 790 000	3 987 000
Andre inntekter	3	67 314	106 457	0	105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 931 088	2 807 119	2 790 000	4 092 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 352	-17 625	-17 625	-18 000
Styrehonorar	5	-179 800	-120 000	-124 800	-128 500
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 294	-8 000	-20 000
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-134 375	-127 610	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-455 266	-167 843	-250 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-13 828 720	-445 790	-255 000	-235 000
Forsikringer		-202 086	-165 144	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-555 402	-478 189	-564 588	-639 840
Energi/fyring		-241 763	-256 029	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 820	-131 820	-132 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-224 941	-219 733	-216 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 987 338	-2 142 077	-2 108 013	-2 000 340
DRIFTSRESULTAT		-13 056 250	665 042	681 987	2 091 660
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 748	20 633	0	0
Finanskostnader	12	-1 006 168	-287 242	-462 060	-1 434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-983 420	-266 609	-462 060	-1 434 000
ÅRSRESULTAT		-14 039 670	398 434	219 927	657 660
Overføringer:					
Udekket tap		-14 039 670	0		
Reduksjon udekket tap		0	398 434		

BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE
ORG.NR. 952 578 316, KUNDENR. 1271

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 801 157	2 801 157
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 801 158	2 801 158
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 620
Forskuddsbetalte kostnader		210 620	194 923
Andre kortsiktige fordringer	15	5 247 035	0
Driftskonto OBOS-banken		1 532 071	580 433
Driftskonto OBOS-banken II		18 684	18 582
Sparekonto OBOS-banken		7 917	584 707
SUM OMLØPSMIDLER		7 016 327	1 383 265
SUM EIENDELER		9 817 485	4 184 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	16	-16 122 221	-2 082 551
SUM EGENKAPITAL		-16 115 721	-2 076 051
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 588 597	5 994 720
Borettsinnskudd	18	97 600	97 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 686 197	6 092 320
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	32 166
Leverandørgjeld		239 109	134 181
Påløpte renter		7 900	1 807
SUM KORTSIKTIG GJELD		247 009	168 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 817 485	4 184 424
Pantstillelse	19	27 097 600	6 597 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Borettslaget Kampens Terrasse

Hildegunn Hernes /s/

Alf Terje Andresen /s/

Astrid Maria Palm /s/

Maria Aaslund /s/

Fredrik Grimsmo Hofstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 650 611
TV	129 792
Lån	79 975
Eiendomsskatt	3 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 863 774

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	5 700
Tilbakebetalt for mye utbetalt tilskudd	-13 386
Melkebutikken	75 000
SUM ANDRE INNTEKTER	67 314

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 352
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 352

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 800.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 985, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 173
Et godt råd AS	-299 594
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	-24 850
RESELL & NICCA AS	-28 602
Asplan Viak AS	-8 639
MUR & MER BERNTSEN	-35 159
SUM KONSULENTHONORAR	-455 266

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 441 913
Drift/vedlikehold VVS	-39 262
Drift/vedlikehold elektro	-330 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 773
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 638
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 230
Kostnader dugnader	-3 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 828 720

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 404
Vann- og avløpsavgift	-395 476
Feieavgift	-9 248
Renovasjonsavgift	-147 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 402

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-4 495
Driftsmateriell	-3 559
Vaktmestertjenester	-80 223
Renhold ved firmaer	-76 603
Snørydding	-19 393
Andre fremmede tjenester	-23 294
Andre kostnader tillitsvalgte	-985
Andre kontorkostnader	-5 165
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 061
Velferdskostnader	-3 865
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 941

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 916
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
SUM FINANSINNTEKTER	22 748

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-50 784
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-280 371
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-542 448
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-132 518
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-1 006 168

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 509 986
Kostpris/Bokf.verdi	1 291 171
SUM BYGNINGER	2 801 157

Gnr.231/bnr.424 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar	
Tilgang 2002	30 855
Avskrevet tidligere	-30 854
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Enova tilskudd	5 247 000
Gebyr til gode	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 247 035

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-937 225	
Nedbetalt tidligere	32 538	
Nedbetalt i år	27 435	
		-877 252

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2022	-5 439 788	
Nedbetalt tidligere	349 755	
Nedbetalt i år	310 218	
		-4 779 815

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-15 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 470	
		-4 931 530

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 588 597
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/01-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
2, 10, 14, 16, 30, 42	150
53, 55, 57, 59	150
4, 6, 9, 11, 12, 19	200
20, 21, 22, 23, 24, 25	200
26, 27, 28, 29, 31, 32	200
33, 34, 35, 36, 37, 38	200
39, 40, 41, 43, 44, 45	200
46, 47, 48, 49, 52, 61	200
62, 64, 66, 68	200
1, 3, 5, 54, 56, 58	200
60, 63, 65, 67	250
17, 50	350
7, 15	400

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-97 600
Økt 2013	-1 150
Korreksjon tidligere år	1 150
SUM BORETTSINNSKUDD	-97 600

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	25 588 597
TOTALT	25 686 197

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

	2 801 157
TOTALT	2 801 157

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1271 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Organisasjonsnummer: 952578316

Møtet ble avholdt 28. april kl. 20:00, Kampen bydelshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå fra OEF foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

✓ Vedtatt. Alec Andreassen ble valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500

Godtgjørelse til administrasjon av melkebutikken er satt til kr. 5.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 128.500 og administrasjon av melkebutikken settes til kr. 5.000

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring: Intern Forkjøpsrett

Styret fremmet på generalforsamling i fjor et forslag om innføring av intern forkjøpsrett. Tilbakemeldingen fra årsmøtet var at det var nødvendig å bearbeide forslaget ytterligere.

Bakgrunn for saken:

Forkjøpsrett er retten til å tre inn i en inngått avtale (bolighandel) og ta over eiendommen til den prisen og de betingelsene som er oppnådd ved et salg. Med andre ord er det slik at hvis en bolig har blitt solgt til en kjøper, kan den med lengst ansiennitet som har meldt forkjøpsrett altså bruke forkjøpsretten.

Det er i hovedsak to typer av forkjøpsrett:

1. Obos forkjøpsrett, der medlemmer av boligbyggelaget som boligselskapet tilhører kan melde forkjøpsrett.
2. Intern forkjøpsrett, der vedtektene avgjør hvem som kan melde forkjøp, som regel er det de som allerede eier bolig i borettslaget hvor boligen selges som kan melde forkjøpsrett.

Forkjøpsrett vil normalt avklares på følgende måter. Enten ved en forhåndsavklaring eller fastprisavklaring.

1. Forhåndsavklaring: Når boligen blir annonsert kan potensielle kjøpere melde interesse og de som har forkjøpsrett kan melde den helt uforpliktende. Når budrunde er avsluttet og endelig betingelser kjent vil forkjøpsrett avklares.

2. Fastprisavklaring: Når bolig er solgt og betingelser avklart blir bolig utlyst på forkjøpsrett. Her vil det være forpliktende å melde forkjøpsrett.

Styret innstiller på en fastprisavklaring. Hvor kun de andelseiere som har samtykket til intern forkjøpsrett kan erverve en ny andel ved å benytte intern forkjøpsrett.

Følgende avsnitt er foreslått lagt til vedtektene:

Intern Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av første andel. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, avgjøres spørsmålet ved loddtrekning.

Styret i borettslaget skal sørge for at alle andelseiere som har oppgitt kontaktinformasjon til styret, blir informert om at salg har skjedd og at forkjøpsrett kan gjøres gjeldende. Ansvarlig eiendomsmegler vil være ansvarlig for å informere styret om at eierskifte er forestående.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 10 dager fra borettslaget mottok melding om at andel skal skifte eier. Forkjøpsretten gjelder kun når salget har vært annonsert på det åpne markedet...

Tilslutning til innføring av vedtektsbestemmelsen krever samtykke fra andelseiere. Det betyr at det er ikke-tilstrekkelig at vedtektsendringen blir vedtatt på borettslagets generalforsamling 28.april for at alle andeler omfattes av forkjøpsrett. Hvilke andeler som har samtykket til forkjøpsrett vil bli presisert i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret har i lengre tid arbeidet med dette forslaget. Underveis har de også fått bistand fra Obos Advokatene. Styret har samlet drøftet fordeler og ulemper for innføring av intern forkjøpsrett.

Ulemper:

- Styret må informere alle beboere og informere om salget og om frist for forkjøpsrett.
- Andelseiere som selger, vil måtte vente på avklaring før salg er endelig.
- Styret må sørge for at alle andelseiere blir orientert om salg.
- Styret har avklart med OBOS om deres eierskifte avdeling kan håndtere innføring av internforkjøpsrett. De har ikke anledning til å håndtere dette og det er begrunnet med at de kun avklarer forkjøpsrett for sine medlemslag.
- Styret vil få ansvar med å undersøke at den som benytter forkjøpsrett har godkjent finansiering.
- Nåværende styret har ikke kapasitet til å administrere intern forkjøpsrett, og ønsker ikke bære ansvaret for at alt blir gjort korrekt.

Fordeler:

- Antatt mer stabil masse av beboere, siden det er enklere "å vokse" internt i borettslaget
- Enklere for tilfeller der beboer ønsker å kjøpe tilstøtende enhet for sammenslåing.

Nøytral: Antatt ingen påvirkning på pris ved salg ene eller andre vei.

Konklusjon:

Styret sin innstilling til forslaget er at administrasjon vil bli krevende. Spesielt ansvaret med å få bekreftet finansiering og holde løpende oversikt over salg.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

8. Innfesting i fasade

Den nye fasaden ha et annet materiale enn tidligere, og det er spesielt viktig at det ikke lages noe form for hull i den uten å tette godt og med riktig materiale. Hvis en beboer har behov for å montere noe i veggen som f.eks. en

stikkontakt utenfor sin balkong, må beboer søke styret som rekvirere kvalifisert håndverker som gjør jobben. Beboere må bekoste innfestingen.

Ved innfesting av noe i fasaden fra balkong/brannbalkong må det søkes styret i forkant. Innfestingen skal skje av fagpersoner.

Det foreslås at følgende avsnitt legges til vedtektene:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(4) Andelseier skal ikke uten godkjenning fra styret utføre arbeid som krever hull i borettslaget sin utvendige fasade. Styret vil sørge for rekvirering av kvalifisert håndverker slik at ønsket arbeid blir utført og fasade blir tett. Arbeid blir utført på andelseiers regning. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for følgeskader av arbeid utført uten godkjenning.

Forslag til vedtak:

Vedta tilføyning av pkt. 4-3 (4) i vedtektene.

✓ Vedtatt.

9. Skifte av revisor

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår.

Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak:

Endre revisor som foreslått

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling vil bli distribuert på Vibbo.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hildegunn Hernes

Følgende stilte til valg:

Hildegunn Hernes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alf Terje Andresen

Kari Kipenberg Werenskjold

Følgende stilte til valg:

Alf Terje Andresen

Kari Kipenberg Werenskjold

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joar Reithaug Rasmussen

Følgende stilte til valg:

Joar Reithaug Rasmussen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå/s/

Protokollvitne: Alec Ross Andresen /s/

Følgende stilte til valg:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen



Nabolagsprofil

Sons gate 3F - Nabolaget Kampen - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen park Linje 60	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

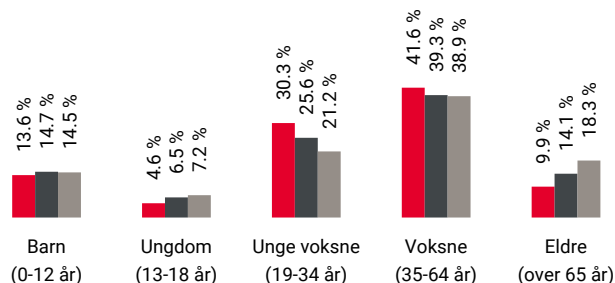
Veldig bra 79/100



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 kunstbarnehage Avd Sons Gate ... 26 barn	4 min 0.3 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

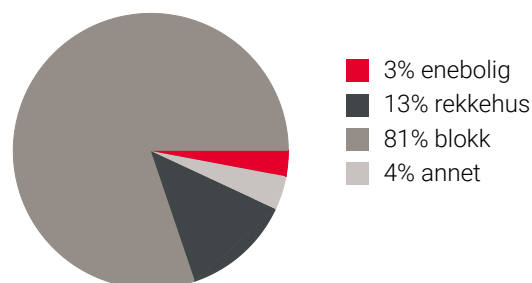
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Kampen park 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Kampen skole 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Ensjø 8 min 
-  SATS Kampen 9 min 

Boligmasse



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

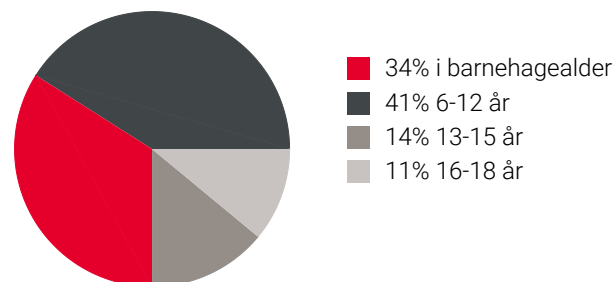
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 7 min 
-  Boots apotek Tøyen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

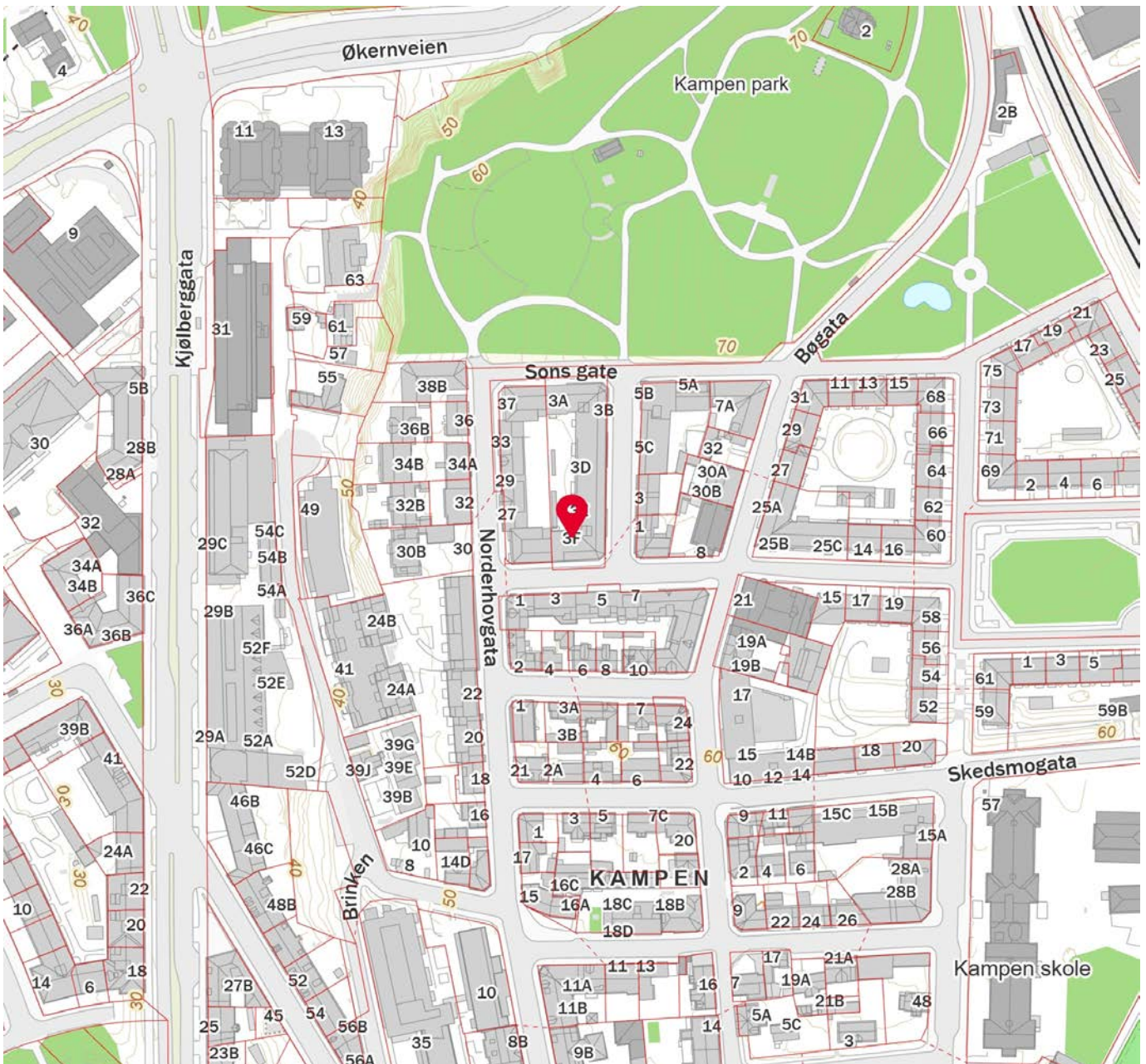
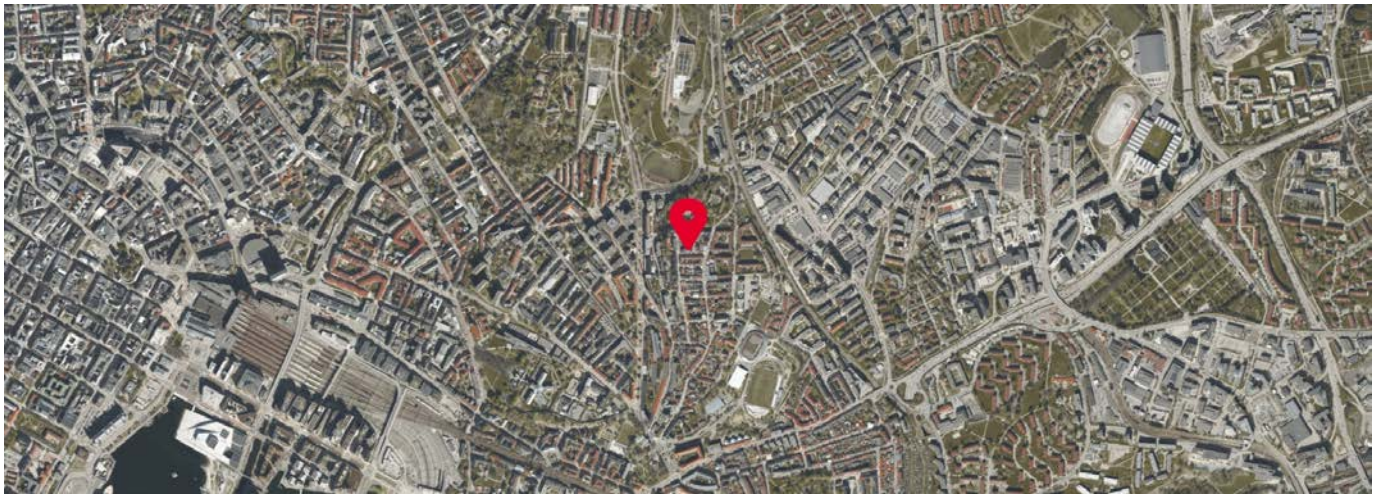


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sons gate 3F
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre