

Sons gate 3E

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen park	2 min
Linje 60	0.2 km
Tøyen	6 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km
Tøyen stasjon	11 min
Linje RE30, R31	0.9 km
Lakkegata skole	16 min
Linje 17	1.4 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.4 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	4 min
487 elever, 21 klasser	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	7 min
342 elever, 19 klasser	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	13 min
203 elever, 13 klasser	1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min
617 elever, 44 klasser	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	16 min
373 elever, 27 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole	17 min
588 elever, 41 klasser	1.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

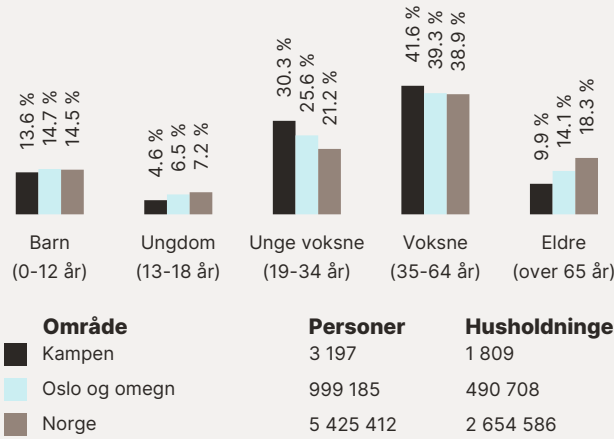


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kampen kunstbarnehage (1-5 år)	3 min
26 barn	0.3 km
Hola barnehage (0-5 år)	5 min
32 barn	0.4 km
Kampen barnehage (0-4 år)	5 min
80 barn	0.4 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

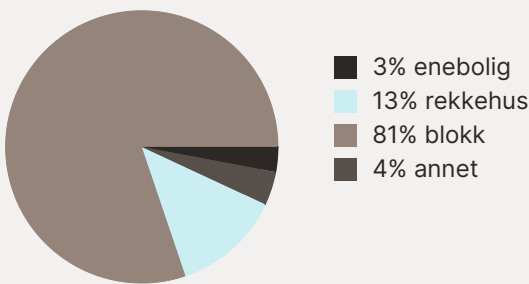
-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Kampen park
Ballspill 2 min 
0.2 km
-  Kampen skole
Aktivitetshall 5 min 
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.»

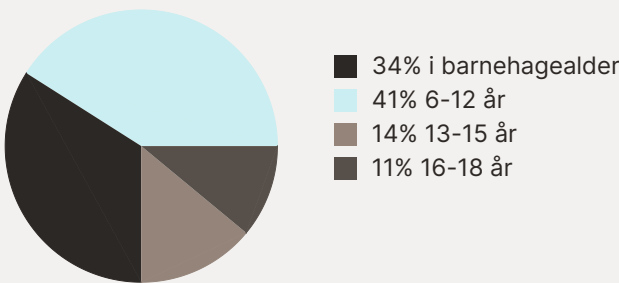
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 7 min 
-  Boots apotek Tøyen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



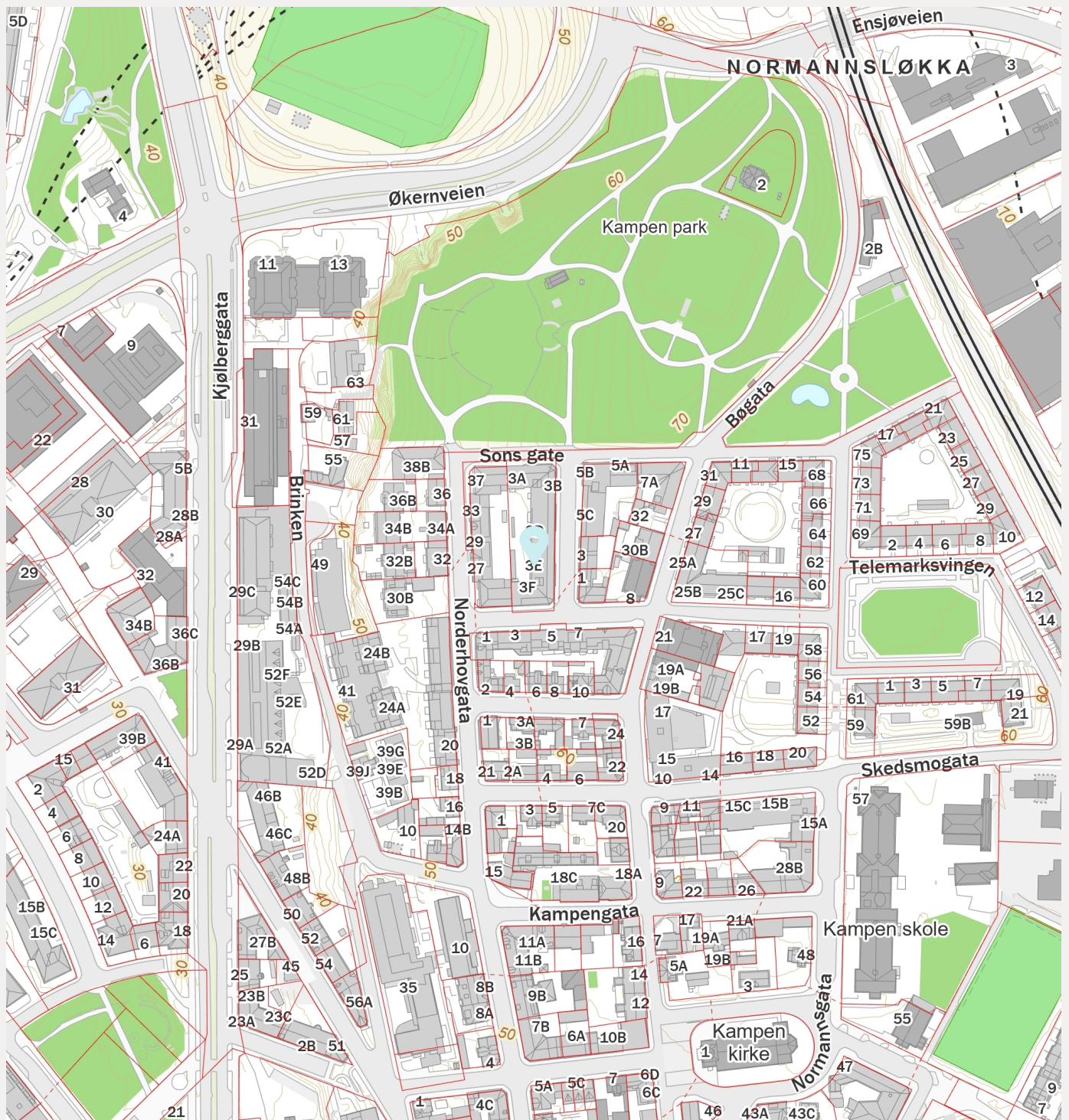
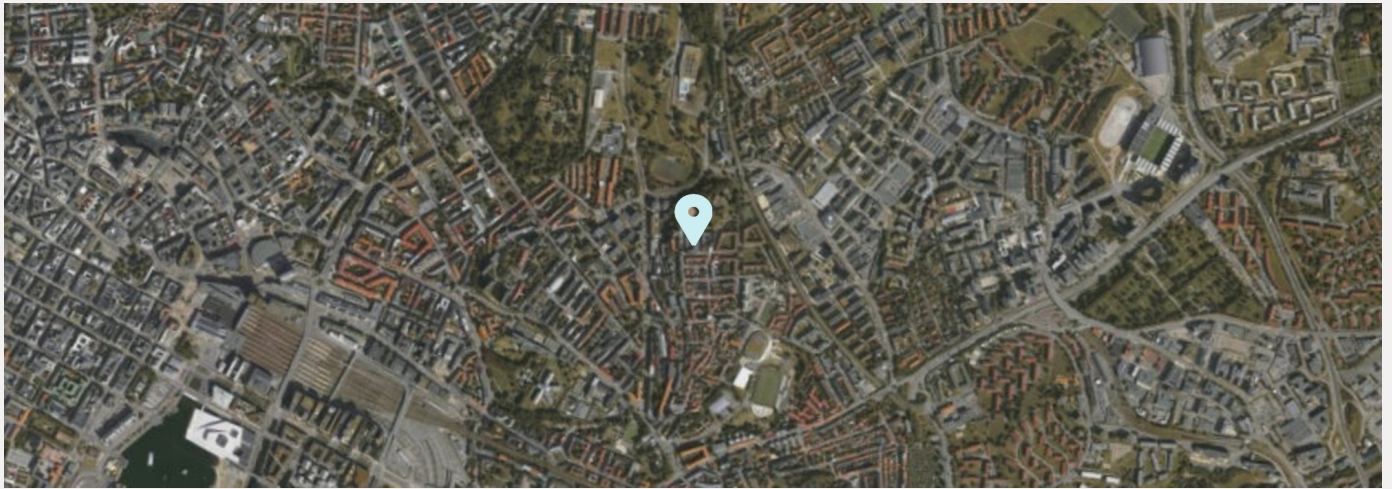
Familiesammensetning



- 0%
- 56%
-  Kampen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sons gate 3 E
0654 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/424
Oslo kommune

Rapportdato: 10.09.2026
Befaringsdato: 08.09.2026
Referansenummer: 15085789

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal: 59 m² (BRA-i: 51 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Morten Bøhler Hansen



90186203

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.09.2026
Referansenummer	15085789
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0260
Hjemmelshaver/selger	Fredrik Grimsmo Hofstad
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Elida Krogstad Thorsrud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	10.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sons gate 3 E
Postnummer/sted	0654 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/424
Andelsnr.	41
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET KAMPEN TERRASSE
Tomt	Eiet tomt: 1687 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1931		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert bakgård, blomsterkasser og forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1931. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall (ikke besikket). Leiligheten har profilert entrédør. Brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, soverom, bad, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	51			51	
	Entré, soverom, bad, stue og kjøkken.				
Kjeller		8		8	
		To boder.			
SUM	51	8		59	
Total bruksareal: 59 m²					

Kommentar til arealmålingen

Arealet i loftsbod måles til 5m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.
Leiligheten disponerer to boder på henholdsvis 4m2 og 4m2 (BRA-e). Begge merket med nr 41
Leiligheten disponerer i tillegg en bod til på loftetasje, men denne var ikke tilgjengelig for oppmåling, grunnet denne var låst på befaringsdagen.

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,30 meter på bad og ca. 2,55 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt kontrollskjema (Grønhaug Peismontering) vedrørende montering av ildsted, datert 01.11.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 21.12.2022-16.05.2025.

Rapport

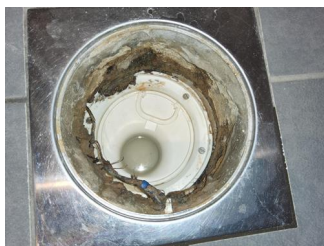
Våtrom - Bad

Baderom fra omkring 2005. Oppgradert med varmekabel og gulvfliser i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med armatur. Speil med lys over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Lekkasjesikkerhet Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra synlig brutt membranoppkant ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 26mm.
	TG 2	Overflater vegger Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 5mm over en avstand på 40 cm. Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Overflater vegger - Riss veggfliser



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Hovedsluk

Kjøkken

Innredning fra 2025. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Malt himlingsflate. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
 TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og forkrommede rør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert over himling på bad. Leilighetens stoppekraner er plassert på fordelerstammer. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og heltre. Glatte malte flater og malt tapet på veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Garderobeskap i entré. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører	
 TG 1	Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje
-  TG 1 1. Etasje På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i pussede murkonstruksjoner.

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

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har profilert entrédør. Brannklasse B30 og lydklasse 38dB.
Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2024).

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

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 27.01.2025, har saksnummer 5443510, og viser til følgende avvik: bevegelig ledning tilkoblet stikkontakt ved sikringsskap. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra ukjent årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

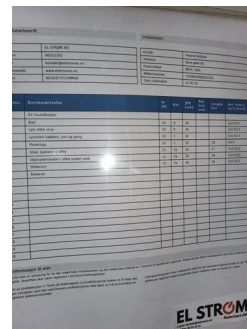
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

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

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90186203

Egenerklæring

Sons gate 3 E, 0654 OSLO

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sons gate 3 E

Postadresse

Sons gate 3 E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i leiligheten siden den ble kjøpt.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 82409004

Informasjon om selger

Selger

Hofstad, Fredrik Grimsmo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene røk 12.2021- utbedret med papirer fra m-tec. Nye varmekabler og fliser gulv.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se ovenfor

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-tec

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Murpuss på hele fasaden ble erstattet med isokalk og samtlige vinduer byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Takst&vindu



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Modernisering kjøkken- tre kurser med tilhørende stikkontakter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El strøm as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm oppussing kjøkken, oppsett og påkobling oppvaskemaskin, armatur, waterguard og oppvaskkum.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alna rør as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fikk satt inn ny vedovn.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har blitt observert rotter (i bakgården) her i våres, men det ble hyret inn et skadedyrsfirma og siden da har hverken jeg eller andre i borettslaget sett eller hørt noe.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg husker ikke min, men naboen som bor i samme oppgang tilsvarende leiligheti samme etasje (1.etasje) fikk 44 på soverommet og 56 på stuen. Jeg undersøker pt om det er mulig å framskaffe min rapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14009875

Egenerklæringsskjema

Name

Fredrik Grimsmo Hofstad

Date

2026-09-06

Identification



Fredrik Grimsmo Hofstad



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

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

Deres ref.: 19260260 . Vår ref.: 1271-1-41

Dato: 08.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampens Terrasse Brl
Organisasjonsnr: 952578316
Andelseier: Hofstad, Fredrik Grimsmo
Leilighetsnummer: 41
Adresse: Sons Gate 3 E, 0654 OSLO
Andelsnummer: 41
Gnr. 231
Bnr. 424
Borettsinnskudd: Kr. 1 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Adresse til selskapet: <https://vibbo.no/1271>
- Gateparkering
- For bestilling av skilt til ringeklokke, kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208654365
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,37%
Restsaldo	18 400 305,00
Innfrielsesdato:	30.04.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 993,42,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto renter	1 371,04	
Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto avdrag	307,69	
Internett	169,00	
Felleskostnader	3 145,69	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	115,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 893,-
Annen formue:	26 637,-
Gjeld:	308 778,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208654365
Restsaldo:	306 095,65
Kapitalkostnader:	1 555,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 306 095,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hildegunn Hernes, e-post:kampenterrasse@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 19:30, Kampen Bydelshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Støydempende tiltak til felles verksted
8. Tilføyning til vedtekt 5-1
9. Presisering av vedtekt 8-1
10. Valg av tillitsvalgte i Kampen Terrasse Brl

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

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.160

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.160

Sak 7

Støydempende tiltak til felles verksted

Forslag fremmet av:

Pål Sundeng Tønnessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg bor rett over verkstedet og opplever at det til tider utføres støyende utenfor fastsatte åpningstider.

Forslag til vedtak

Styret vurderer tiltak som tar hensyn til beboere.

Tiltak kan være:

- Gjøre åpningstidene mer synlige
- innskrenke åpningstidene. Bør ikke være anledning til å bruke verkstedet på julaften og støyende arbeider bør ikke finne sted på kveldstid.
- støyreducerende tiltak (isolasjon e.l)
- vurdere fjerne retten til å bruke verktøy som lager mye støy.

Sak 8

Tilføyning til vedkekt 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseier kan ikke gjøre endringer på felles installasjoner (som for eksempel vann, strøm og avløp) eller i byggets bærende konstruksjoner uten å søke og få godkjenning fra styret først. Noe saksbehandlingstid må påregnes.

Hvis ønskede endringer krever tillatelse fra offentlige myndigheter, må disse være på plass før du sender søknad til styret.

Andelseier kan ikke flytte eller rive vegg uten godkjenning fra styret. Det må i søknaden dokumenteres at ønskede endringer ikke svekker bærende konstruksjoner. Styret kan velge å bruke fagfolk for å kontrollere arbeidet. Kostnaden dekkes av andelseier.

Andelseier overtar vedlikeholdsansvaret ved endringer på felles installasjoner som opprinnelig er omfattet av borettslagets` vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Vedta tilføyning som foreslått

Sak 9

Presisering av vedtekt 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter krever at styret skal bestå av 1 leder og 4 styremedlemmer.

1. Det skaper utfordring når styremedlemmer flytter, og ikke lenger har mulighet til å bidra til styrearbeid. Da de fortsatt må være styremedlem på papiret, eller at styret må kalle inn til ekstraordinært møte.

2. Det gir styret fleksibilitet på generalforsamling når det ikke er tilstrekkelig kandidater som har meldt seg til styrearbeid-

Styret foreslår derfor at vedtektene endres til 1 leder og 2-4 styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedta endring som foreslått.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte i Kampen Terrasse Brl

Valgkomiteen vil legge frem sin innstilling på generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret i Kampen terrasse borettslag er glad for at året i mindre grad har vært preget av fasaderehabiliteringen og utskiftning av vinduene sammenlignet med i fjor. Styret har dette året fokusert på drift, løpende vedlikeholdsoppgaver og på å få oversikt over kommende vedlikeholdsoppgaver.

Nytt av året var rotter i bakgården. Styret har inngått en 3-års avtale med Anticimex. Tiltaket har fungert, men rottefellene vil bli stående de neste to sesongene også.

Med bakgrunn i litt forhøyede verdier på radonmålingen i oppgang E i fjor vinter, gjennomførte vi en kontrollmåling denne vinteren i de aktuelle leilighetene. Verdiene er nå normale og langt under tiltaksgrensen. 3 vinduer i kjelleren står åpent, for bedre utlufting (med rottesikring montert foran), gjennom hele året.

28. november ble det gjennomført en 1-årsbefaring med totalentreprenøren Takst & Vindu, representanter fra styret og vår eksterne konsulent. I tillegg til alle reklamasjonene som allerede er sendt inn ble det påpekt flere utbedringspunkter som ble protokollført og signert av begge parter. Takst & Vindu er i gang med utbedringene, noe er ferdigstilt og andre ting som å polere opp og bytte vinduer er ikke gjort pr. nå.

Det er også gjort en del arbeider av rørlegger. Vi har hatt lekkasje på taket i oppgang F/G. Pipa som forårsaket lekkasjen er utbedret og lekkasjen er tettet. Det har også vært mindre lekkasjer i flere rør i kjellere og loft i nærmest alle oppganger. I tillegg har den ene varmtvannsberederen i oppgang B/C hatt en større reparasjon. Den er nå i orden, men styret planlegger å bytte ut samtlige varmtvannsberedere i løpet av de neste 5-6 årene.

Vanntrykket og sirkulasjonen i oppgang E, F og G har også blitt utbedret etter stadig dårligere trykk hos beboere.

I mars gjennomførte vi kontroll og service av røykvarslere og brannslukkere i fellesarealene. Melkebutikken ble tatt i etterkant.

Porten ut mot parken har vært åpen deler av året fordi verken låsmester, vaktmester eller tømrer har klart å finne en permanent løsning på problemet. Vi har en ny tømrer inne nå for å se på en større utbedring av hele porten, med mål om at den alltid er låst.

Utover dette er det avholdt både vår- og høstdugnad med svært godt oppmøte. Der ble det gjort en god opprydding i alle fellesarealer inne og i bakgården. HMS-runden ble gjennomført i februar, og på den konkluderte vi med at det er en økende tendens til at beboere plasserer private gjenstander i fellesarealene både ute og inne, og særlig under trappene.

I forbindelse med dugnadene hadde styret en større opprydding i sykkelskuret. Vi håper at antall sykler som ikke er i bruk er redusert og befinner seg i beboeres boder.

I perioden juni 2025 til april 2026 har styret gjennomført 6 styremøter, ett regnskapsmøte, budsjettmøte og en HMS-runde. I 2026 startet vi med vårt årlige nyttårsbord. I tillegg inviterte vi til Åpen bakgård under Kampen Dagene og initierte et bakgårdssalg etter oppfordring fra beboere.

Oslo 15.04.26

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Hildegunn Hernes

Styremedlem Astrid Maria Palm

Styremedlem Alf Terje Andresen

Styremedlem Kari Kipenberg Werenskjold

Styremedlem Maria Helena Aaslund

Varamedlem Alec Ross Andreassen

Varamedlem Joar Reithaug Rasmussen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post eller via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kampen Terrasse Brl.

Borettslaget består av 66 andeler, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 800 679, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Alpha Revisjon.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0168 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

9 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

Årsrapport.pdf

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0168 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

10 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift, og det betyr kun løpende vedlikehold.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KAMPEN TERRASSE BRL
ORG.NR. 952578316, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 769 318	1 215 111
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 023 704	-14 039 670
Økning annen langsiktig gjeld	19	41 145 212	20 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-46 352 355	-406 123
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 819 909	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 003 348	5 554 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 765 970	6 769 318
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 925 590	7 016 327
Kortsiktig gjeld		-159 620	-247 009
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 765 970	6 769 318

KAMPEN TERRASSE BRL
ORG.NR. 952578316, KLIENTNR. 1271

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	659 860	0	0	1 297 923
Innkrevde felleskostnader	2	3 315 258	2 863 774	3 987 000	2 621 000
Vaskeri	9	3 450	5 700	30 000	30 000
Andre inntekter	3	75 000	61 614	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 053 568	2 931 088	4 092 000	4 023 923
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 824	-25 352	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-128 500	-179 800	-128 500	-130 160
Revisjonshonorar	6	-27 641	-7 813	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-139 750	-134 375	-142 000	-148 390
Konsulenthonorar		-92 564	-455 266	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-776 002	-13 828 720	-235 000	-383 150
Forsikringer		-239 407	-202 086	-240 000	-288 800
Kommunale avgifter	8	-607 877	-555 402	-639 840	-670 178
Energi/fyring	10	-228 297	-241 763	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 252	-131 820	-137 000	-141 110
Andre driftskostnader	11	-312 529	-224 941	-220 000	-253 270
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 708 644	-15 987 338	-2 000 340	-2 224 658
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 344 924	-13 056 250	2 091 660	1 799 265
Innbetalt andel fellesgjeld		1 819 909	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 164 833	-13 056 250	2 091 660	1 799 265
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 585	22 748	0	0
Finanskostnader	13	-1 148 714	-1 006 168	-1 434 000	-1 064 873
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 141 129	-983 420	-1 434 000	-1 064 873
ÅRSRESULTAT		2 023 704	-14 039 670	657 660	734 392
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-14 039 670		
Til annen egenkapital:		2 023 704	0		

KAMPEN TERRASSE BRL
ORG.NR. 952578316, KLIENTNR. 1271

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 801 157	2 801 157
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 801 158	2 801 158
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 273	210 620
Andre kortsiktige fordringer	16	13 600	5 247 035
Driftskonto OBOS-banken		1 626 124	1 532 071
Driftskonto OBOS-banken II		18 748	18 684
Sparekonto OBOS-banken		17 775	7 917
SUM OMLØPSMIDLER		1 925 590	7 016 327
SUM EIENDELER		4 726 749	9 817 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Annen egenkapital	18	-14 098 517	-16 122 221
SUM EGENKAPITAL		-14 092 017	-16 115 721
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	18 561 545	25 588 597
Borettsinnskudd	20	97 600	97 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 659 145	25 686 197
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 611	239 109
Påløpte renter		5 210	7 900
Påløpte avdrag		7 568	0
Annen kortsiktig gjeld	21	97 231	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 620	247 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 726 749	9 817 485
Pantstillelse	22	21 097 600	27 097 600
Garantiansvar		0	0
Oslo, 09.04.2026			
Styret i Kampen Terrasse Brl			
Hildegunn Hernes /s/	Maria Helena Aaslund /s/	Alf Terje Andresen /s/	
Alec Ross Andreassen /s/	Kari Kipenberg Werenskjold /s/		

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forringelse. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter/avdrag lån	495 024
Eiendomsskatt	5 356
Felleskostnader	2 589 116

Internett	129 792
Lån	95 970
Kapitalkostnader IN I	222 169
Kapitalkostnader IN II	424 091
Reg.kapitalkostnader IN I	13 600
Fratrekk kapitalkostnader	-659 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 315 258

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Melkebutikken	75 000
SUM ANDRE INNTEKTER	75 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-18 824
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 824

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-128 500
SUM STYREHONORAR	-128 500

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-27 641
SUM REVISJONSHONORAR	-27 641

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-629 470
Drift/vedlikehold VVS	-59 510
Drift/vedlikehold elektro	-23 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 092
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 585
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 990
Kostnader dugnader	-14 896
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-776 002

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 363
---------------	--------

Vann- og avløpsgebyr	-439 614
Feie- og tilsynsgebyr	-8 262
Renovasjonsgebyr	-154 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-607 877

NOTE 9

VASKERI

Inntekter	3 450
SUM VASKERI	3 450

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-228 297
SUM ENERGI / FYRING	-228 297

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 272
Diverse utstyr	-5 035
Annet driftsmateriale	-10 943
Vaktmestertjenester	-141 559
Renhold ved firmaer	-88 278
Andre driftskostnader	-34 212
Trykksaker	-302
Andre kontorkostnader	-5 960
Porto	-1 575
Bank- og kortgebyr	-2 464
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-4 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 529

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	479
SUM FINANSINNTEKTER	7 585

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-246 274
Pantegjeldsrenter	-902 437
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-1 148 714

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 509 986
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 291 171
SUM BYGNINGER	2 801 157

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

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Tilgang 2002	30 855	
Avskrevet tidligere	-30 854	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		-30 853

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	13 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 600

NOTE 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-15 899 875
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	1 819 909
Reduksjon EK fra IN	-18 551
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-14 098 517

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18

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 19

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken		
Opprinnelig 2022	-937 225	
Nedbetalt tidligere	59 973	
Nedbetalt i år	877 252	
		0
Handelsbanken		
Opprinnelig 2022	-5 439 788	
Nedbetalt tidligere	659 973	

Nedbetalt i år	4 779 815	0
Opprinnelig 2024	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	15 000 000	0
Handelsbanken		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	68 470	
Nedbetalt i år	4 931 530	0
Handelsbanken		
Opprinnelig 2025	-20 572 606	
Nedbetalt i år	20 572 606	0
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig, 2025	-20 572 606	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	191 152	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 819 909	
		-18 561 545
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-18 561 545

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-97 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-97 600

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-97 231
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-97 231

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	18 561 545
Beregnete IN forpliktelser	1 801 358
TOTALT	20 460 503

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

Bygninger	2 801 157
-----------	-----------

TOTALT	2 801 157
---------------	------------------

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Organisasjonsnummer: 952578316

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:30, Kampen Bydelshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Eirik Skarå er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Matti Lucie Arentz er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.160

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.160

✓ Vedtatt.

7. Støydempende tiltak til felles verksted

Fremmet av: Pål Sundeng Tønnessen

Jeg bor rett over verkstedet og opplever at det til tider utføres støyende utenfor fastsatte åpningstider.

Forslag til vedtak:

Styret vurderer tiltak som tar hensyn til beboere.

Tiltak kan være:

- Gjøre åpningstidene mer synlige
- innskrenke åpningstidene. Bør ikke være anledning til å bruke verkstedet på julaften og støyende arbeider bør ikke finne sted på kveldstid.
- støyreduserende tiltak (isolasjon e.l)
- vurdere fjerne retten til å bruke verktøy som lager mye støy.

Vedtatt. Årsmøte vedtok forslaget med følgende presisering:

- ✓ - Støyende arbeid med elektrisk apparater som avgir sjenerende støy skal avsluttes innen kl. 18:00.
- Verkstedet sin åpningstid opprettholdes til kl 20:00. Verkstedet holdes stengt helligdager, hele påsken, julaften.

8. Tilføyning til vedkekt 5-1

Andelseier kan ikke gjøre endringer på felles installasjoner (som for eksempel vann, strøm og avløp) eller i byggets bærende konstruksjoner uten å søke og få godkjenning fra styret først. Noe saksbehandlingstid må påregnes.

Hvis ønskede endringer krever tillatelse fra offentlige myndigheter, må disse være på plass før du sender søknad til styret.

Andelseier kan ikke flytte eller rive vegg uten godkjenning fra styret. Det må i søknaden dokumenteres at ønskede endringer ikke svekker bærende konstruksjoner. Styret kan velge å bruke fagfolk for å kontrollere arbeidet. Kostnaden dekkes av andelseier.

Andelseier overtar vedlikeholdsansvaret ved endringer på felles installasjoner som opprinnelig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak:

Vedta tilføyning som foreslått

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

9. Presisering av vedtekt 8-1

Dagens vedtekter krever at styret skal bestå av 1 leder og 4 styremedlemmer.

1. Det skaper utfordring når styremedlemmer flytter, og ikke lenger har mulighet til å bidra til styrearbeid. Da de fortsatt må være styremedlem på papiret, eller at styret må kalle inn til ekstraordinært møte.

2. Det gir styret fleksibilitet på generalforsamling når det ikke er tilstrekkelig kandidater som har meldt seg til styrearbeid-

Styret foreslår derfor at vedtektene endres til 1 leder og 2-4 styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Vedta endring som foreslått.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte i Kampen Terrasse Brl

Valgkomiteen vil legge frem sin innstilling på generalforsamling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hildegunn Hernes

Følgende stilte til valg:

Hildegunn Hernes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sunniva Prytz

Cathrine Ulleberg

Følgende stilte til valg:

Sunniva Prytz

Cathrine Ulleberg

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alec Ross Andreassen

Følgende stilte til valg:

Alec Ross Andreassen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen

Følgende stilte til valg:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen

HUSORDENSREGLER

Sist endret på generalforsamlingen i 2007
Sist endret på generalforsamling 06.05.2013
Sist endret på generalforsamling 03.06.2020

1. Trapper og avsatter 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 vinduspuster vaskes minst 1 gang pr måned eller oftere ved behov.
Også vask av vinduer og vinduspuster 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, trappeopp ganger, 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 førsterett 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 overensstemmelse 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 lurer på noe.

Facebook

Borettslaget 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 kontaklinformasjon 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 administrasjonskostand 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 innværende 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 varslere slutt å pipe. Påse at det ikke brenner før du stopper alarmen. Borettslaget påser hvert 5. år at alle leiligheter har røykvarslere og brannslukningsutstyr 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 strømvaleser 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.

Vedtekter

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

oppdatert på generalforsamling 31.05.2017, 28.04.2025 og 06.05.2026

Sist oppdatert 07.05.2026.

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) Nekter 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

(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 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.

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), brannslukkingsutstyr. 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), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(10) Andelseier kan ikke gjøre endringer på felles installasjoner (som for eksempel vann, strøm og avløp) eller i byggets bærende konstruksjoner uten å søke og få godkjenning fra styret først. Noe saksbehandlingstid må påregnes.

Hvis ønskede endringer krever tillatelse fra offentlige myndigheter, må disse være på plass før du sender søknad til styret.

Andelseier kan ikke flytte eller rive vegg uten godkjenning fra styret. Det må i søknaden dokumenteres at ønskede endringer ikke svekker bærende konstruksjoner. Styret kan velge å bruke fagfolk for å kontrollere arbeidet. Kostnaden dekkes av andelseier.

Andelseier overtar vedlikeholdsansvaret ved endringer på felles installasjoner som opprinnelig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 pantesikkerhet

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 besluttet 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 2-4 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.

Ansøddes
5 tegninger

Qb 364
1930

Ekspedisjons-Dokument I.

angående vannopptak

på matr.-nr. 4 Hordalsgaten

Innlevert 3 mar 1930

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

✓ Oslo den 4 mar 1930

A. Kielland

Opn.chefen jr. nr. 286
Mott 7 MRS 1930

Reg. chefen 316
B - MRS 1930

Sendes hr. reguleringschefen
dutt at bemærke.

NR 8.

6-8-30

Oslo opmålingsvesen 8/3 - 1930

Kilpesteen

Ekstrum

1 ETASIE

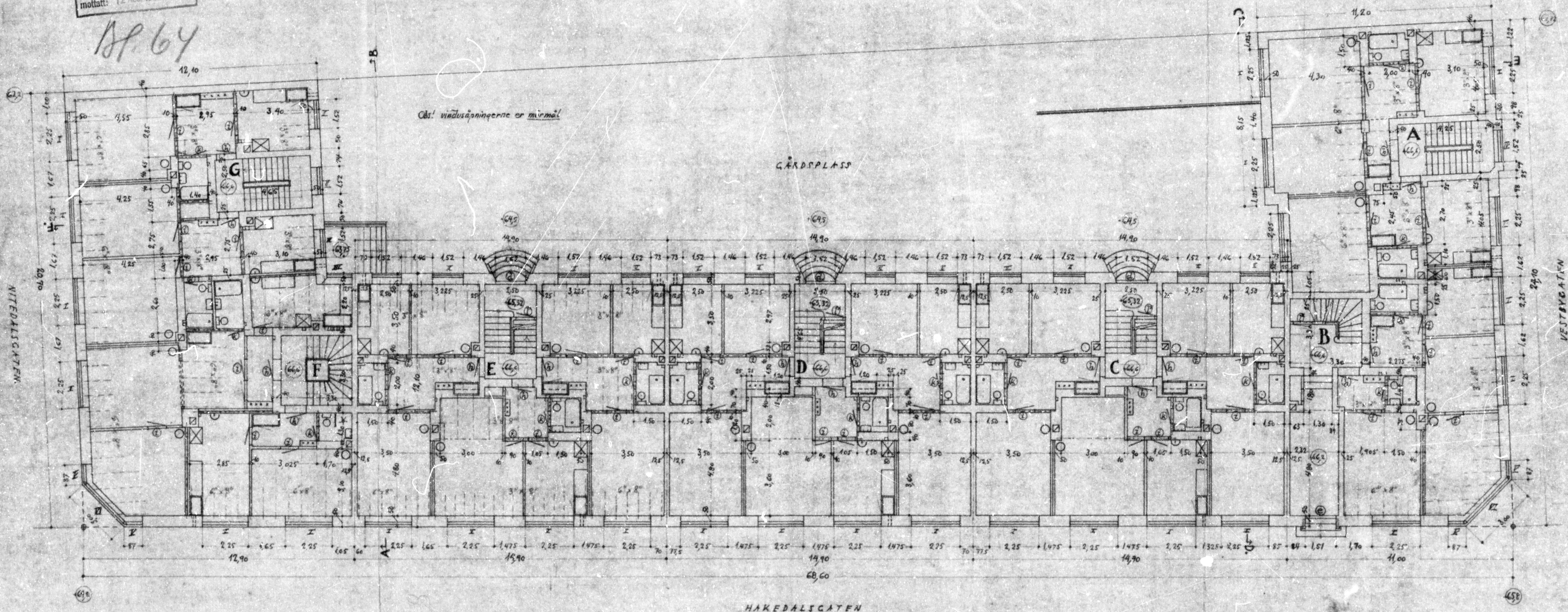
== B. A. B. P. ==
HAKEDALSGATEN

Westbygaten 3

Tegn. 3. | JI.Nr.: _____ Oslo 11/8 1931
Nr. 3. | BJARNE HJORTNÆS ARKITEKT

Bygn. chef. 364/30
mottatt: 12 AUG. 1931

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

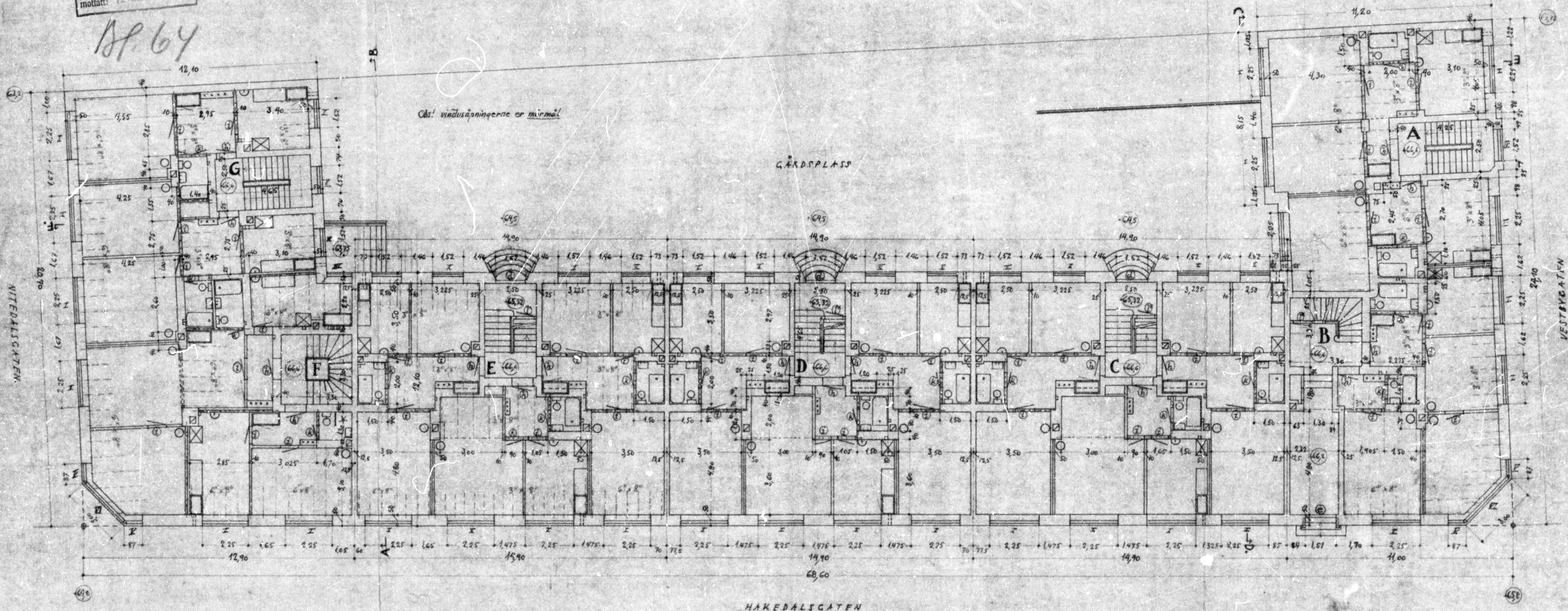


1 ETASJE

B.A.B.P.
HAKEDALSGATEN
Vestbyggen 3
Tegn. 3. | JI.Nr. Oslo 11 8 19 31
Nr. 3. | BJARNE HJORTNÆS ARKITEKT

Bygn. chef 364/30
mottatt: 12 AUG. 1931

NEGFOTOGRAFERT - 19 X





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 12022014

Fra:

Saksbehandler: Sabina Trako

Saksnr: 200413443-4

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sons gate 3 A-G

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse	
	Godkjent melding uten ferdigmelding	
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år	
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år	
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år	
	Brukstillatelse eldre enn 3 år	
	Endringstillatelse eldre enn 3 år	

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

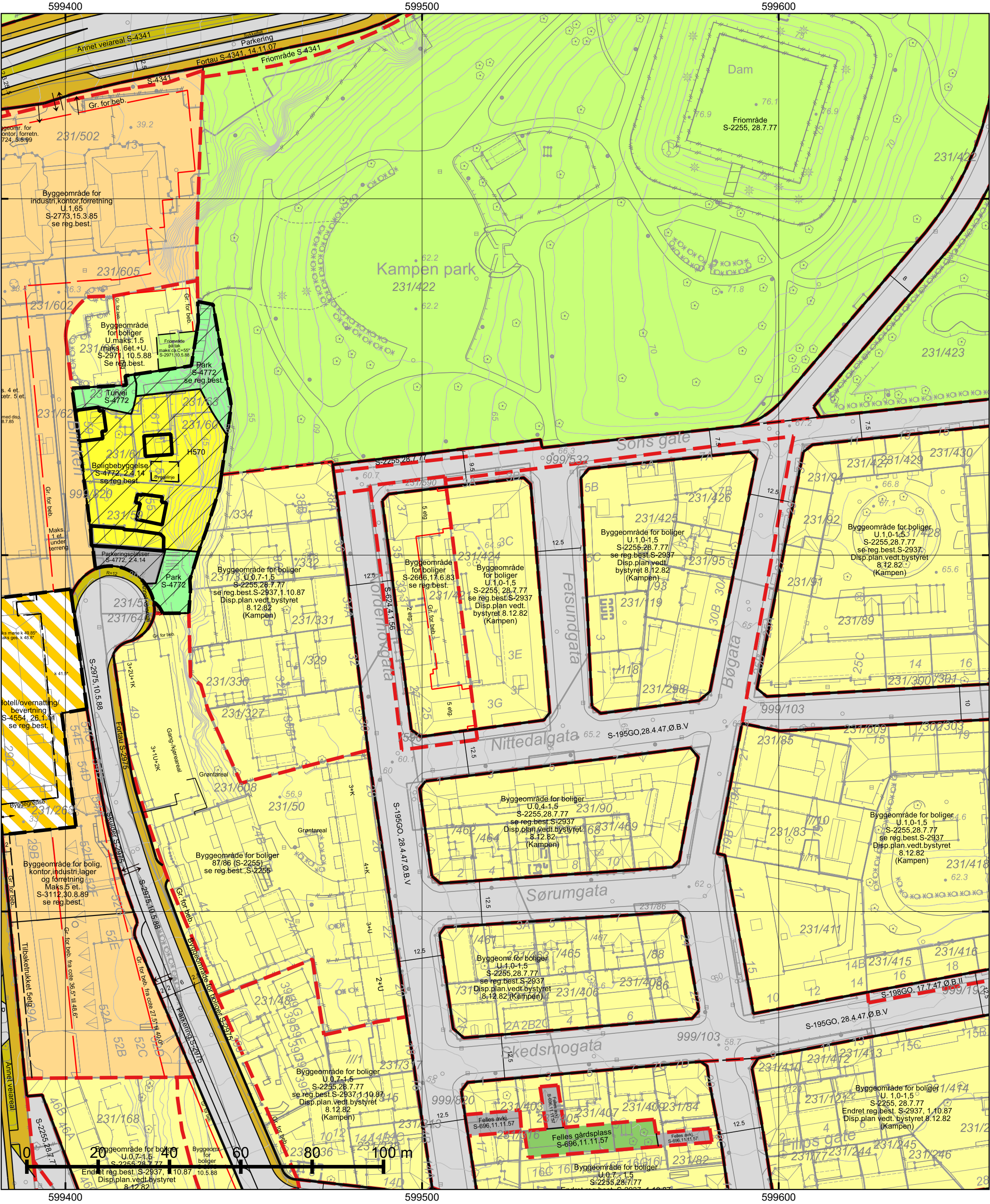
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162758/ 86539477

Adresse: Sons gate 3

Gnr/Bnr: 231/424

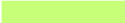
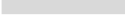
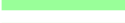
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2080 - Parkering
	3031 - Turveg
	3050 - Park

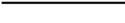
 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

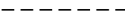
 932 - Regulert kant kjørebane

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

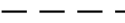
 Plangrense (ny lov)

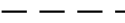
 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

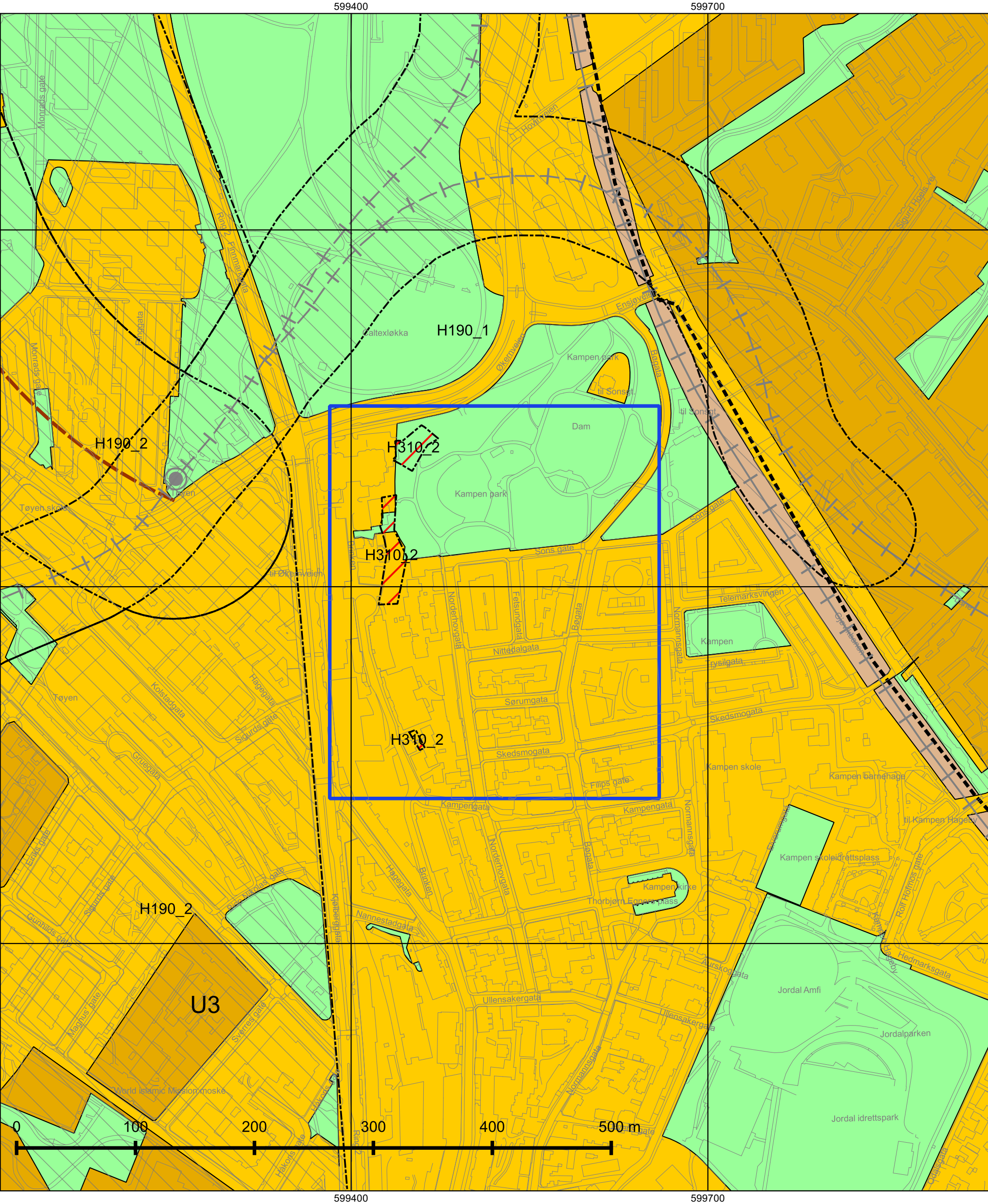
 Byggelinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.09.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 162758/86539477

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

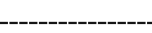
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

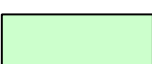
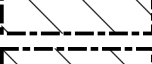
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539477
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 424.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 231, bnr. 424.

GNR. 231 BNR. 424

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1882.

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

1689 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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