



PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SONS GATE 3D
ANDEL NR. 36

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev fra forretningsfører

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Årsmøtedokumenter 2025 og 2026

Eltilsyn rapport

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sons gate 3 D 0654 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1931

BRA: 52 m²

BRA-i: 42 m²

Rapportdato: 11.6.2026 (Gyldig til 11.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

13

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43914>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	"Knirk"
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg (bad/vaskerom).
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner/risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling (bad/vaskerom).
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Borehull i flere veggfliser og fuger/flere veggfliser har krakelert i overflate i dusjsone/deler av fall på gulv mot sluk er dårlig/for liten høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning/gulvlist tilknyttet dusjdører danner sperre mot sluk.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder på toalett/sisterne.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Forhøyede fuktverdier i dusjsone.
Gulv	Tregulv med stedvis "knirk".
Vegger	Dårlig "finish"/riss/sprekker/gjenstående arbeider (soverom).
Himling	Riss/sprekker (soverom).
Innvendige dører	Elde/slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2026

Rapportdato
11.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Malin Nordberg Forsmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 03.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sons gate 3 D, 0654 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	424	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	36	Leilighetsnr:	36	

Byggeår: **1931 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Yttervegger oppført i betong og teglstein. Fasader med pussede og malte flater. Putttakk i treverk tekket med papp/membran. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong.

Tomtestørrelse: 1687,4 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4 Romfordeling: Loftsbod.	0	0
3. etasje	42	42 Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 230-255 cm).	0	0	0
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: 2 kjellerboder.	0	0
Totalt m²	52	42	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det to kjellerboder på 3 m2 hver, samt en loftsbod på 4,3 m2. Nr. 36. Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" gis TG-2.	

6.3 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Peisovn med underliggende stålplate.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-IU	
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Opplyst av eier: Fikk beskjed da jeg kjøpte leiligheten om at det er litt dårlig trekk i pipa. Har ikke merket noe særlig til det selv. Får også i ny og ne beskjed fra styret om å kun fyre med ved, grunnet fare for pipebrann, men vet ikke detaljer i det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontakte styret i borettslaget for avklaring rundt overnevnte opplysninger gitt av eier.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, finerte fronter, benkeplater, underlimt oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin (45 cm), kjøl/frysenskap, stekeovn og induksjon platetopp med integrert avsug m/kullfilter. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2015. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2023 med kjøkkenøy, nye dørfronter, benkeplater og hvitevarer. Løs front tilknyttet fryseskap skal festes før overtagelse. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. Kjøkkeninnredningen gis TG-0 og TG-1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk TG-2	
Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet rommet ble pusset opp i 2005. I tillegg er det utført arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsanlegg fra 2005 gis TG-2 grunnet alder. Nyere installasjoner tilknyttet kjøkken gis TG-1 grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2005. I tillegg er det utført arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner fra 2005 har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner fra 2007 gis TG-2 grunnet alder. Risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad/vaskerom gis TG-2. Nyere installasjoner tilknyttet kjøkken gis TG-1 grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor taksmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 04.11.2025. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Utførte arbeider m/dokumentasjon:

2024: kjøkken: flyttet stikkontakter på kjøkken, flyttet uttak for koketopp og montert komfyrvakt.

Kjøkken: flyttet lampepunkt og montert ny lampe.. Soverom: montert ny lampe på eksisterende punkt. Gang: montert ny lampe på eksisterende punkt. Lamper er levert av kunde.

2025: bad: byttet spotter og dimmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Manglende lås tilknyttet sikringsskap må monteres.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2005. Eier opplyser at baderommet ble oppgradert i 2023 med nye dusjdører, nytt dusjbatteri m/garnityr, veggspeil og ny baderomsinnredning. Faktura foreligger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Borehull i flere veggfliser/fuger. Flere veggfliser har krakelert i overflate i dusjsone. Deler av fall på gulv mot sluk er dårlig. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. 14 mm er målt. Gulvlist tilknyttet dusjdører danner sperre mot sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, veggspil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Toalett/sisterner gis TG-2 grunnet alder. Øvrig sanitærutstyr og innredninger gis TG-1.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	
TG-2	
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.	

6.11 Gulv

Beskrivelse	
Overflater: tregulv.	
Oppsummering	TG-2
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Tregulv med stedvis "knirk" gis TG-2.	

6.12 Vegger

Beskrivelse	
Overflater: malte flater.	
Oppsummering	TG-2
Overflater tilknyttet soverom med dårlig "finish", riss/sprekker, samt gjenstående arbeider tilknyttet innkassinger gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering

TG-2

Riss/sprekker tilknyttet soverom gis TG-2.
Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører.

Oppsummering

TG-2

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.15 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovn med termostat.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Plassbygd skap og innredning.
Oppheng.

Oppsummering**TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Entredør

Beskrivelse

Malt entredør med sikkerhetslås.

Oppsummering**TG-1**

Entredør med normal elde og slitasje.

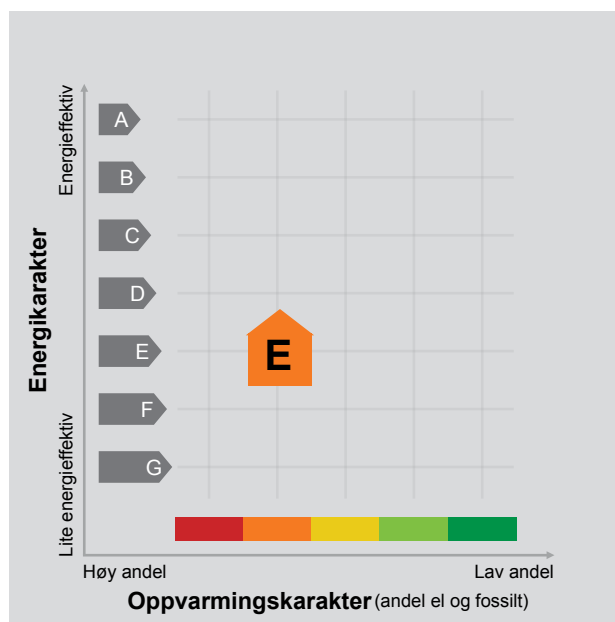
6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST

Adresse	Sons gate 3D
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80596391
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	844dc0cb-183d-4028-993a-22b05f67ac64
Dato	03.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sons gate 3D
Postnummer: 0654
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 03.08.2023 10:03:52
Energimerkenummer: 844dc0cb-183d-4028-993a-22b05f67ac64

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 424
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80596391

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260125
Adresse	Sons gate 3D		
Postnr.	0654	Sted	OSLO
Selgers navn	Malin Nordberg Forsmo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

De er satt inn dusj-kabinett og nytt blandebatteri og dusjhode + ny vask med kommode (og nytt blandebatteri der og). Har også montert et speil med lys.Obs: Dette er utført av faglært, men den ene dusjdøra ble etterhvert byttet ut - da ikke av faglært.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra rørlegger + elektriker (som koblet speilet til strøm).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Se over, det er kun hengt opp et speil, og koblet det til strømkilde. Jeg tror strømkilden var eksisterende

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaen er for dagen elektriker var og fikset en del ting i leiligheten - inkludert å henge opp speil på badet, og koble til strøm slik at det er koblet til bryter på utsiden. Krevde ikke noe utstyr, så står ikke spesifisert på fakturaen

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ikke problem, men fikk beskjed da jeg kjøpte leiligheten om at det er litt dårlig trekk i pipa. Har ikke merket noe særlig til det selv. Får også i ny og ne beskjed fra styret om å kun fyre med ved, grunnet fare for pipebrann, men vet ikke detaljer i det.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

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

Nye vinduer i hele borettslaget. Fasadeoppgradering, isolering i fasaden som skal gjøre at bygget holder bedre på varmen

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Jeg har ikke, det har skjedd i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter eltilsyn ble det anbefalt å skifte noen sikringer, skiftet derfor en del.

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

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun faktura

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Kåre Stabu - 04.11.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Det ble ikke registrert noe avvik, men ble anbefalt å skifte ut noen sikringer i sikringsskapet, det er gjort.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Fasadeoppgradering ifbm. nye vinduer.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert rotter i bakgården i 2025. Det ble satt ut rottefeller, og siden har jeg ikke hørt at noen har sett noe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

- Det er elektriker som har montert platetoppen og komfyrvakt, det er håndverkere som har montert benkplata (av stein), men det er undertegnede som har satt opp selve kjøkkenøya.- varmluft i stekeovnen funker ikke, men de andre funksjonene fungerer bra

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

09.07.2026

Signert av

Malin Nordberg Forsmo

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260125 . Vår ref.: 1271-1-36

Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampens Terrasse Brl
Organisasjonsnr: 952578316
Andelseier: Forsmo, Malin Nordberg
Medeier:
Leilighetsnummer: 36
Adresse: Sons Gate 3 D, 0654 OSLO
Andelsnummer: 36
Gnr. 231
Bnr. 424
Borettsinnskudd: Kr. 1 250,00 ,–

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
- 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:	5,12%
Restsaldo	18 453 491,00
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: 4 183,34,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto renter	1 131,05	
Lån nr: 9820865436; IN lån 2 - Akonto avdrag	253,77	
Internett	169,00	
Felleskostnader	2 629,53	

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:	96,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 957,-
Annen formue:	22 266,-
Gjeld:	258 110,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208654365
Restsaldo:	256 607,61
Kapitalkostnader:	1 304,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 256 607,61,-, 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

HUSORDENSREGLER

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

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

Vinduer og 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 avvridd 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, innskripssjoner, 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 lurere på noe.

Facebook

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

Generalforsamlingen

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

Vaktmester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester gjennom firmaet Gamle Oslo Servicesentral.

Hjemmesiden til firmaet er: www.gos.no.

Ønsker man å komme i kontakt med vaktmester finnes 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 administrasjonskostnad ved fremleie.

Vaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri med tre vaskemaskiner og en tørketrommel i kjeller med inngang fra oppgangene A og B, og fra gårdsrom. Det skal være hengt opp vaskelister for 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 brannslukkingsutstyr som fungerer. Finner beboer ut at en av delene ikke er i tilfredsstillende stand må beboer si ifra til styreleder.

Nøkler

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1271

Kampen Terrasse Brl

Velkommen til årsmøte i Kampen Terrasse Brl

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

Dato for årsmøtet:

28. februar 2024 kl. 19:00, Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta på fysisk møte. Er du forhindret fra å delta så kan du stemme ved fullmektig/gi fullmakt til en nabo. Se siste side i innkalling for hva en fullmakt må inneholde.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Beslutning om fasadeoppgradering

Med vennlig hilsen,

Styret i Kampen Terrasse Brl

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet. Styret har innstilt på rådgiver fra Obos som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Beslutning om fasadeoppgradering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vurderer at de økonomiske implikasjonene av fasadeoppgraderingen er av såpass karakter at de bør forankres i et generalforsamlingsvedtak.

Styret har fått tilbud fra 7 leverandører, og det er innstilt på en leverandør.

Som presentert på informasjonsmøte 29.11.23 innebærer fasadeoppgradering skifte av vinduer og behandling/etterisolering av fasade med Isokalk. (se vedlegg: Isokalk AS presentasjon fra 29.11.23 for informasjon)

På informasjonsmøte ble det kommunisert at estimert kostnad for fasadeoppgradering er MNOK 17,5. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Enova på MNOK 5,25. Søknad til Kulturminnefondet og Oslo Kommune er ikke avklart, men forventes avklart i mars.

Styret anslår at borettslag må finansiere ca. 14 MNOK. Endelig beløp avhenger av resultat av uavklarte søknader og endelig pris for rehabilitering. Det er mottatt lånetilsagn på MNOK 20 fra Handelsbanken.

Endelig låneopptak vil bli fordelt tilsvarende som felleskostnader etter størrelse på leilighet.

Det vil på ordinær generalforsamling i mai bli behandlet om borettslaget skal inngå avtale om individuell nedbetaling av lån. Hvis det blir vedtatt så vil det bli anledning for at andelseiere kan innfri sin andel av låneopptaket.

Forslag til vedtak

Vedta fasadeoppgradering

Vedlegg

1. Pres IsoKalk Kampen Terrasse (1).pdf



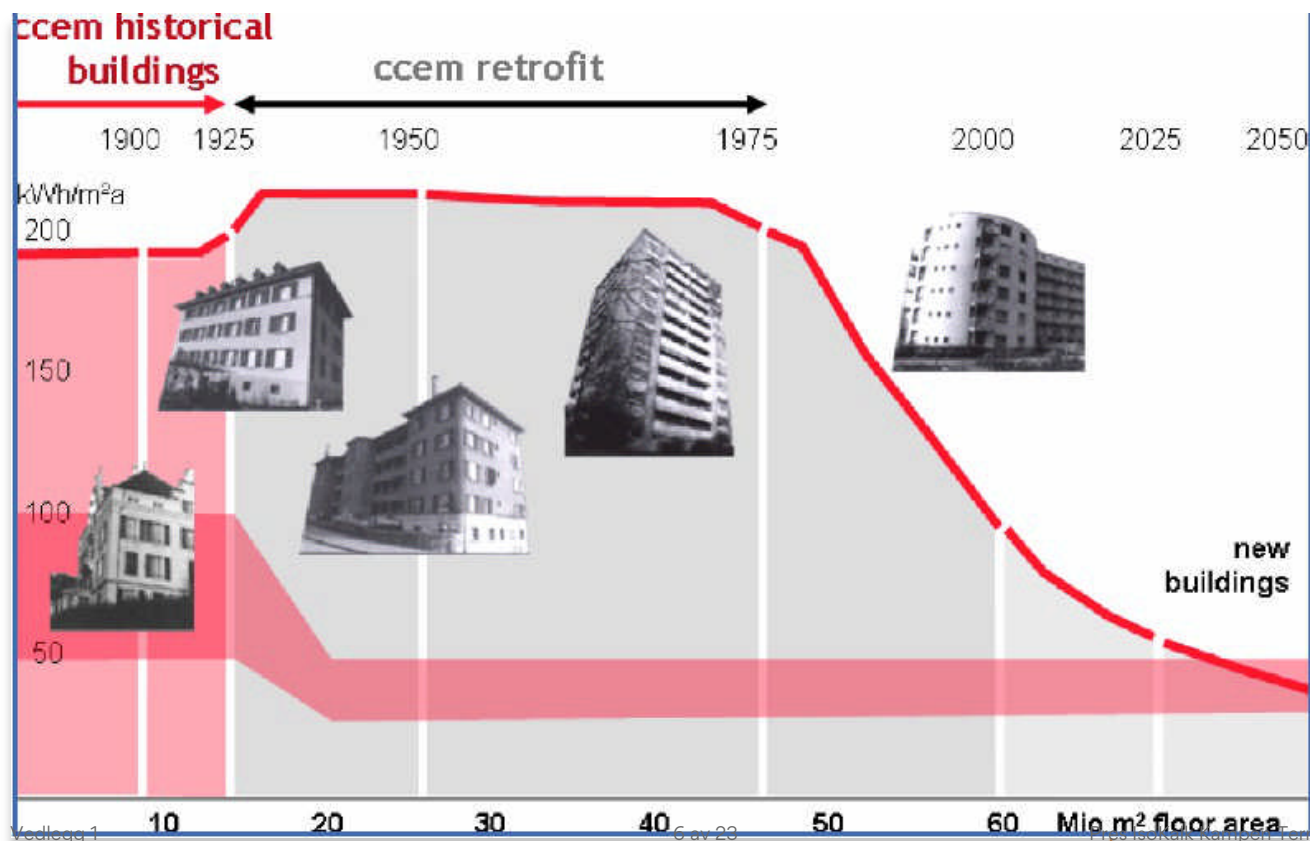
Isokalk med areogel påføres med pumpe rett på fasaden.

Tørker ut eksisterende vegg, og beskytter bygget mot fuktighet

Aerogel er verdens mest effektive isolasjonsmateriale

Kartlegging av all bygg i Zürich ca år 2000, i størrelse som Oslo

Vår framtid er at 20 % av bygningsmassen, slike som Kampen Terrasse, vil kreve 60% av all samlet energi til oppvarming og kjøling.



Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

EMPA Swiss Federal Laboratories for Materials Science and Technology



Et fireårig EU finansiert forskningsprosjekt ble igangsatt med EMPA som kjerne. Det het «Bærekraftig renovering av Historiske Bygninger». Det viktigste funnet ble Isokalk, eller Fixit 222 som er det originale navnet

Vedlegg 1

7 av 23

Pres Isokalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

Fixit AG er utgangspunktet for The Fixit Group, 2300 ansatte i 23 land. Fixit AG ble etablert i 1908. Betydelig leverandør av mørtel og gipsprodukter i Europa.



Alte Mühle i Sissach, Sveits, fredet fra 1400 tallet



Det første kommersielle prosjektet med Isokalk. Ferdigstilt i 2012, bruker svært lite energi og har beboere som trives godt, 12 år senere.

Vedlegg 1

9 av 23

Pres Isokalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

Mange prosjekter er boligblokker i Europa



Bare i Zürich er det nå over 200.000 m2 fasader med Isokalk. Det største markedene er i Tyskland og Fankrike.

Vedlegg 1

10 av 23

Pres Isokalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

Berlin, vernede blokker fra kommunist tiden, før renovering



Vedlegg 1

11 av 23

Pres IsoKalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

Berlin, 10 vernede blokker fra kommunist tiden



Den første ble behandlet med 6 cm isokalk, deretter gikk man ned til 3 cm grunnet gode energi resultater.

Vedlegg 1

12 av 23

Pres IsoKalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS

Pilot 2 i Norge er for Forsvarsbygg, Haakonsvern i Bergen, 2016



Forsvarsbygg leter etter bedre løsninger enn isolasjonmatter med puss. Her etter bare 18 år, betongen er blitt påført betydelige rustskader i armeringen grunnet vannet som trenger inn. Hva er U-verdien i en våt rockwoolmatte, egentlig?

Før rehabilitering, og under arbeid i 2016, svært vær-utsatt med fukt i veggene



Vedlegg 1



14 av 23

Pres Isokalk Kampen Terrasse (1).pdf

Per Jæger mail: per@isokalk.no

ISOKALK AS



Ferdig i 2107, Forsvarsbygg er svært fornøyd, og vil gå videre. Befaring i 2022 med 8 arkitekter og 3 antikvarer, fasaden så ut som ny.
BYA Bergen anbefaler nå Isokalk, en rekke prosjekter er på gang i Bergen

Dokumenterte egenskaper for Isokalk, 3. parts verifikasjoner

- ✓ Varmeledningsevne λ_D 0,028 W / mK i henhold til EN 12667 og SIA 279
- ✓ Mineralisk og fri for Portland sement
- ✓ Vanndampmotstand faktor bedre enn $\mu < 5$
- ✓ Brannmotstand klassifisering i henhold til EN13501 **A2-S1-D0**
- ✓ Fri for flyktige organiske forbindelser, EMPA test rapport NR.5214-006387
- ✓ LCA Livsløpsvurdering foreligger i henhold til ISO 14040
- ✓ EPD miljødeklarasjon foreligger i henhold til EN 15804
- ✓ Human-toksikologisk sikkerhetsvurdering og materialanalyse undersøkt og avklart av Nanocase, Engelburg, ingen spesielle sikkerhetstiltak er nødvendig



Isokalk og Lumira aerogel og har vunnet en rekke miljøpriser og Lumira er kåret som et av verdens 10 grønneste bygningsmaterialer

Best practise Sustainability award from Sustainable Building Industry Council 2003

DAB Award for the most innovativ product for energy saving, BAU 2005

Top Ten Buildings products award by the Sustainable Industries Journal 2006

Best innovation award from Royal Institute of British Architects 2007

Cabot Corporation has been chosen as the overall winner of the 10th annual ICIS Innovation Awards, for Isokalk and Lumira Aerogel 2013

For Isokalk: National Suisse price 2014 for contributing significantly to the protection of the environment and preservation of natural resources



Vedlegg 1

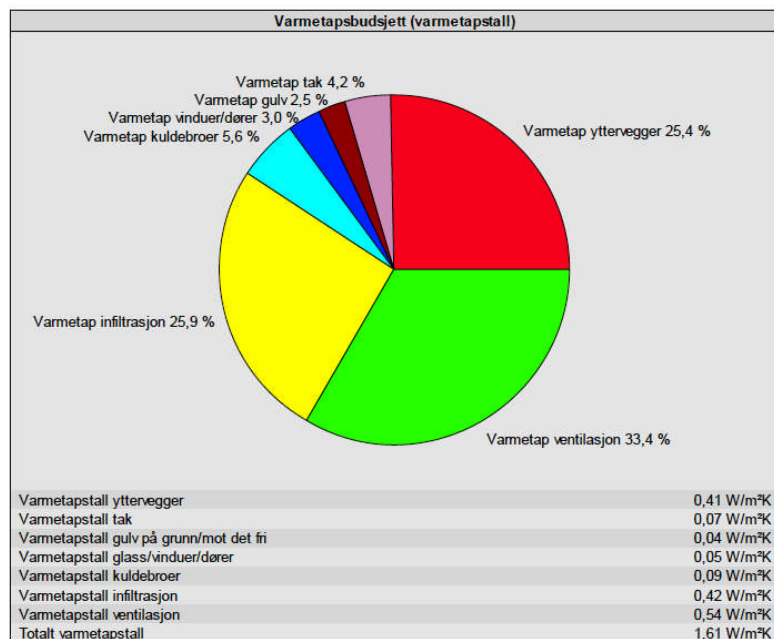
18 av 18

Prosjekt Isokalk Kampen Terrasse (1).pdf

BOLIGBLOKK, SEEFELDSTRASSE ZÜRICH, SVEITS

ISOKALK.NO





Figur 1 Varmetapsbudsjet i typisk murhus i tegl hultur 1930-tallet

Det kan forventes bedre energieresultat enn beregnet på forhånd.

Alle bygg som er målt for faktisk energi resultat etter 3 år med Isokalk på fasaden viser det.

Forklaringen er sammensatt:

1. Fravær av fukt
2. Evne til å magasinere varme
3. Fravær av skjøter og hulrom
4. Reduksjon av infiltrasjon

Som bonus får man et sunnere hus som gir bedre helse og komfort for beboere. Samt lavere vedlikeholdskostnader

Med Tyske energipriser erfares det at merkost ved Isokalk er nedbetalt etter ca 3 år.



TAKK FOR MEG !

**ALL OMTALT DOKUMENTASJON ER
TILGJENGELIG OG KAN STUDERES, RING ELLER
MAIL MEG!**

Det finnes mer på hjemmesiden www.isokalk.no

**og en rekke filmer på youtube, søk på
Fixit 222**

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.02.24

Selskapsnummer: 1271 Selskapsnavn: Kampen Terrasse Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Kampen Terrasse Brl

Møtedato: 28.02.2024

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Kampen Bydelshus

Til stede: 26 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Skarå.

Møtet ble åpnet av Eirik Skarå

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Eirik Skarå foreslått.

Vedtak: Valgt. .

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent. .

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Eirik Skarå foreslått, og som protokollvitne ble Kare Magnus Berg h. foreslått.

Vedtak: Valgt. .

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent-.

5 Beslutning om fasadeoppgradering

A Behandling av

Styret vurderer at de økonomiske implikasjonene av fasadeoppgraderingen er av såpass karakter at de bør forankres i et generalforsamlingsvedtak.

Styret har fått tilbud fra 7 leverandører, og det er innstilt på en leverandør.

Som presentert på informasjonsmøte 29.11.23 innebærer fasadeoppgradering skifte av vinduer og behandling/etterisolering av fasade med Isokalk. (se vedlegg: Isokalk AS presentasjon fra 29.11.23 for informasjon)

På informasjonsmøte ble det kommunisert at estimert kostnad for fasadeoppgradering er MNOK 17,5. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra

Enova på MNOK 5,25. Søknad til Kulturminnefondet og Oslo Kommune er ikke avklart, men forventes avklart i mars.

Styret anslår at borettslag må finansiere ca. 14 MNOK. Endelig beløp avhenger av resultat av uavklarte søknader og endelig pris for rehabilitering. Det er mottatt lånetilsagn på MNOK 20 fra Handelsbanken.

Endelig låneopptak vil bli fordelt tilsvarende som felleskostnader etter størrelse på leilighet.

Det vil på ordinær generalforsamling i mai bli behandlet om borettslaget skal inngå avtale om individuell nedbetaling av lån. Hvis det blir vedtatt så vil det bli anledning for at andelseiere kan innfri sin andel av låneopptaket.

Vedtak: Vedta fasadeoppgradering.

Vedtatt med betydelig flertall.

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av

Møteleder Eirik Skarå /s/

Fører av protokollen Eirik Skarå /s/

Protokollvitne Kåre Magnus Bergh /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1271

BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500

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

Forslag til vedtak

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

Vedtektsendring: Intern Forkjøpsrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Bakgrunn for saken:

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

Det er i hovedsak to typer av forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

Følgende avsnitt er foreslått lagt til vedtektene:

Intern Forkjøpsrett

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Ulemper:

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

Fordeler:

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

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

Konklusjon:

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

Forslag til vedtak

Vedta innføring av intern forkjøpsrett

Sak 8

Innfesting i fasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Det foreslås at følgende avsnitt legges til vedtektene:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Skifte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Litt om Alpha Revisjon AS:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Endre revisor som foreslått

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling vil bli distribuert på Vibbo.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet .

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges på møtet
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kåre Magnus Bergh
Sissel Paulsen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kampen Terrasse Brl.

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo 03.04.25

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kampens Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kampens Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bodø, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 09.04.2025

Styret i Borettslaget Kampens Terrasse

Hildegunn Hernes /s/

Alf Terje Andresen /s/

Astrid Maria Palm /s/

Maria Aaslund /s/

Fredrik Grimsmo Hofstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 352
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 352

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.231/bnr.424 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	25 588 597
TOTALT	25 686 197

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

	2 801 157
TOTALT	2 801 157

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1271 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KAMPENS TERRASSE

Organisasjonsnummer: 952578316

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Alec Andreassen ble valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128.500

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring: Intern Forkjøpsrett

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

Bakgrunn for saken:

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

Det er i hovedsak to typer av forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

Følgende avsnitt er foreslått lagt til vedtektene:

Intern Forkjøpsrett

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Ulemper:

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

Fordeler:

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

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

Konklusjon:

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Innfesting i fasade

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

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

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

Det foreslås at følgende avsnitt legges til vedtektene:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Skifte av revisor

Litt om Alpha Revisjon AS:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Endre revisor som foreslått

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling vil bli distribuert på Vibbo.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hildegunn Hernes

Følgende stilte til valg:

Hildegunn Hernes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alf Terje Andresen

Kari Kipenberg Werenskjold

Følgende stilte til valg:

Alf Terje Andresen

Kari Kipenberg Werenskjold

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joar Reithaug Rasmussen

Følgende stilte til valg:

Joar Reithaug Rasmussen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå/s/

Protokollvitne: Alec Ross Andresen /s/

Følgende stilte til valg:

Kåre Magnus Bergh

Sissel Paulsen



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 tømmer har klart å finne en permanent løsning på problemet. Vi har en ny tømmer 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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 fratrukket 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
EIEDELER			
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 EIEDELER		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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat 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

INNREVDE 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

Malin Nordberg Forsmo
Sons gate 3
0654 OSLO

Saksnummer	5442348
Pinkode	2593
Dokumentdato	04.11.2025
Kontrolldato	04.11.2025
Målnummer	7359992900823440
Inspektør	Kåre Stabu
Nettkunde	Malin Nordberg Forsmo

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 04.11.2025 i **Sons gate 3D, etasje 03, leilighet 36, 0654 OSLO**.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Malin Nordberg Forsmo

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5442348.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Kåre Stabu
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sons gate 3D, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 424, andelsnr. 36 i BORETTSLAGET KAMPEN TERRASSE , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

306260125

Meglerforetak:

PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler:

Synne Vang

Telefon / Mobil:

23 13 59 00 / 994 77 862

E-post:

synne.vang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-