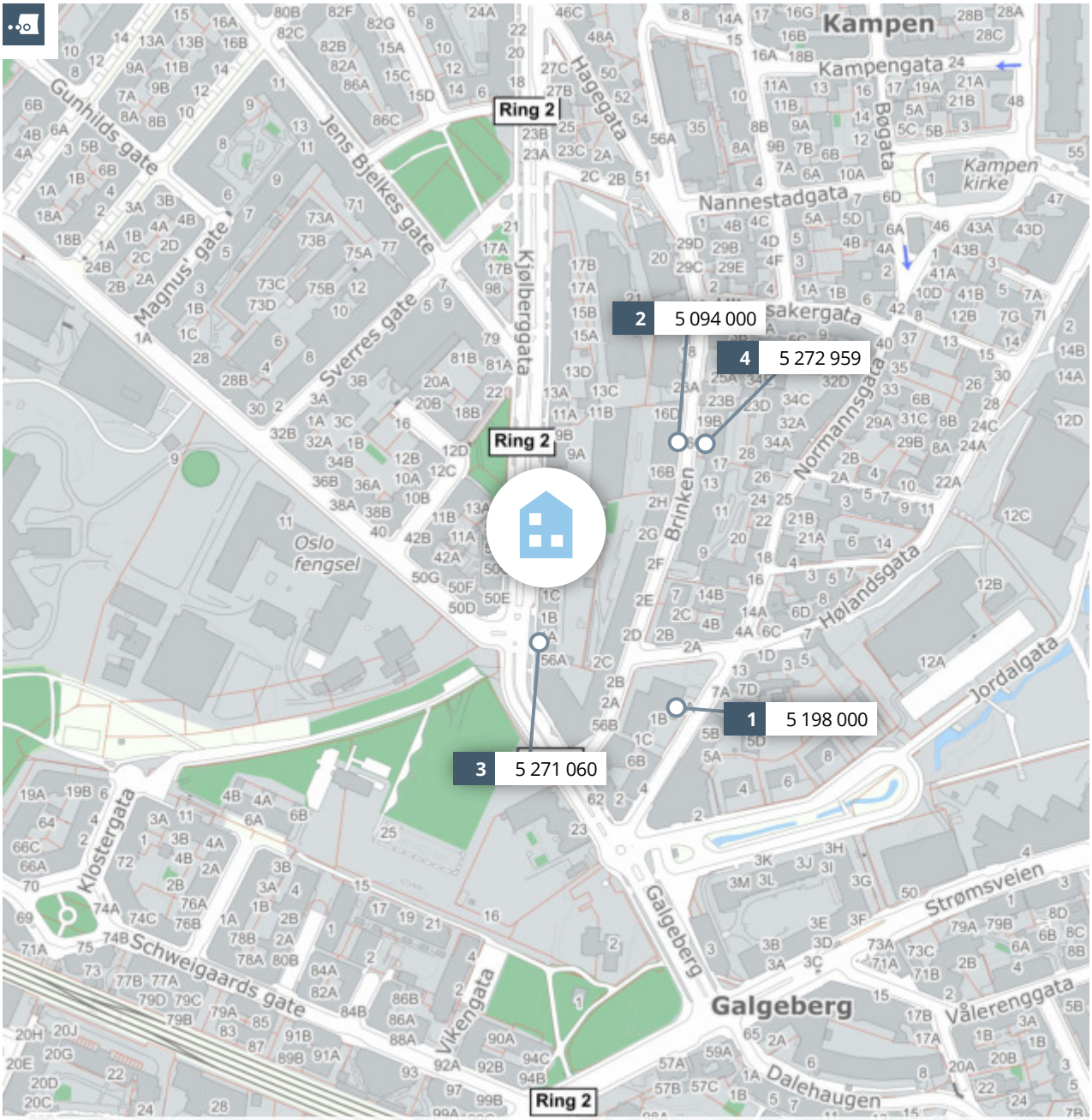
KJØLBERGGATA 1F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Megleropplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Vaskeriregler
Årsmøte 2024
Energimerking
Byggesaksdokumenter
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KJØLBERGGATA 1 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 08.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Adnan Nabi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjølberggata 1 F, 0653 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1930

GNR 231 BNR 248 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 6

Verdivurdert til

4 950 000

245 536	5 195 536	98 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	53 m²
BRA	- m²
Byggeår	1930

Fellesutgifter	4 412
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hølandsgata 1 A 51 m²	1961	9. etg	2 sov	25.08.2023	4 750 000	**4 975 000**	223 000	5 198 000	**101 922**
2	Brinken 16 C 50 m²	1939	3. etg	1 sov	27.02.2024	4 400 000	**4 970 000**	124 000	5 094 000	**101 880**
3	Kjølberggata 1 A 53 m²	1930	2. etg	2 sov	04.06.2024	4 950 000	**5 030 000**	241 060	5 271 060	**99 454**
4	Brinken 19 A 53 m²	1939	4. etg	1 sov	24.06.2024	4 750 000	**5 150 000**	122 959	5 272 959	**99 490**

Kampen:
Store deler er nyoppusset og sjarmerende 2-roms leilighet høyt og fritt i 4. etasje med balkong. Sentral beliggenhet.

Unik mulighet: Leiligheten har en rekke gode kvaliteter som et romslig separat kjøkken, originale tregulv, store vinduer og god takhøyde. Sentral beliggenhet på nedre Kampen med kort vei til offentlig transport.

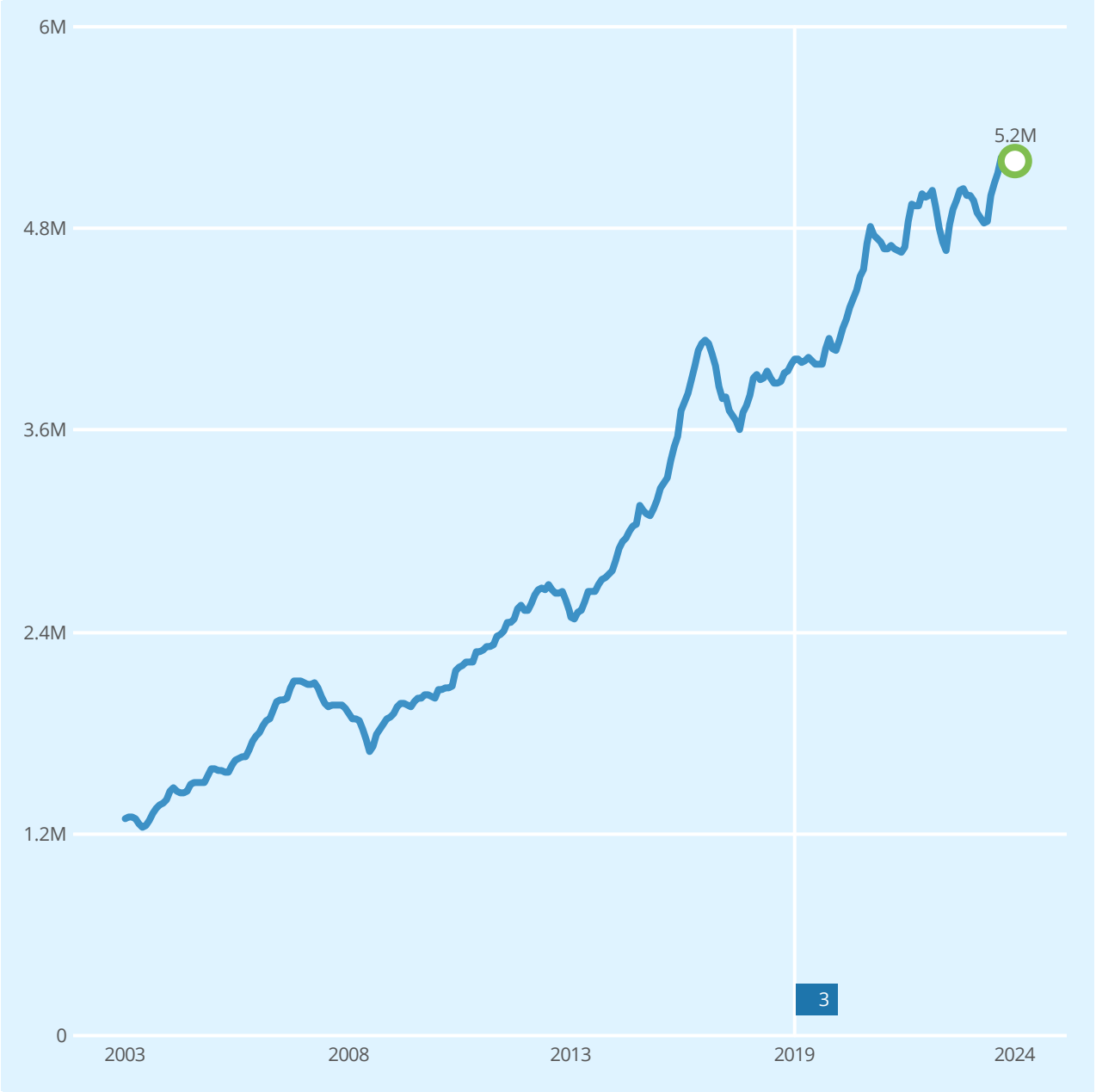
Verdt å merke seg:

- Balkong på 4 kvm vendt mot bakgård
- God planløsning med store rom
- Mulig omgjøring til 3-roms
- Store vinduer
- Slipte tregulv
- To boder
- Kort vei til kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

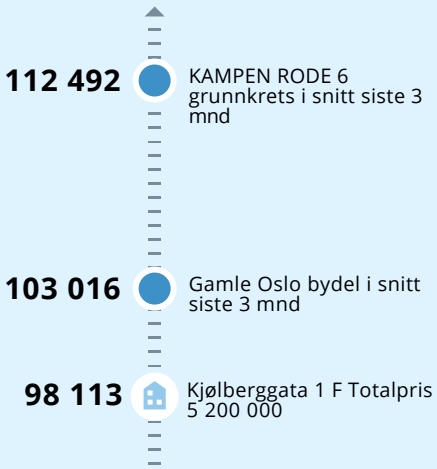


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjølberggata 1 F, 0653 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 248

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 11.07.2024 **Rapportdato:** 07.08.2024 **Oppdragsnr.:** 11819-1477 **Referansenummer:** GR8585

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TRONSEN

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Tøyen i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Bygård oppført i 1930.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger og bærende konstruksjoner tegl -/murkonstruksjon.
Utvendige fasader er forblendet pussede og malte overflater.
Saltak, tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 4. etasje med bruksareal (BRA-i) på 55 m2.
Leiligheten er betydelig renovert med nytt kjøkken og spesialtilpasset innredning.
Bra standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 2003 og 2012.
Leiloghetsdør med brann-/lydmotstand og glassfelt.
Balkong på 4 m2 vendt mot bakgård.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig overflater består av:
GULV - Heltre furugulv og fliser.
VEGGER - malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

Lukket peisovn med glassfront i stue.
Innvendig dører i heltre med profilert overflate.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:
- Servantseksjon med skuff.
- Nedsenket dusjnisje med forheng.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksventil tilkoblet felles kanal i bygget.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter inneholdende:
- Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum.
- Halvøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og kjøl -/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i plast, kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Panelovner.
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

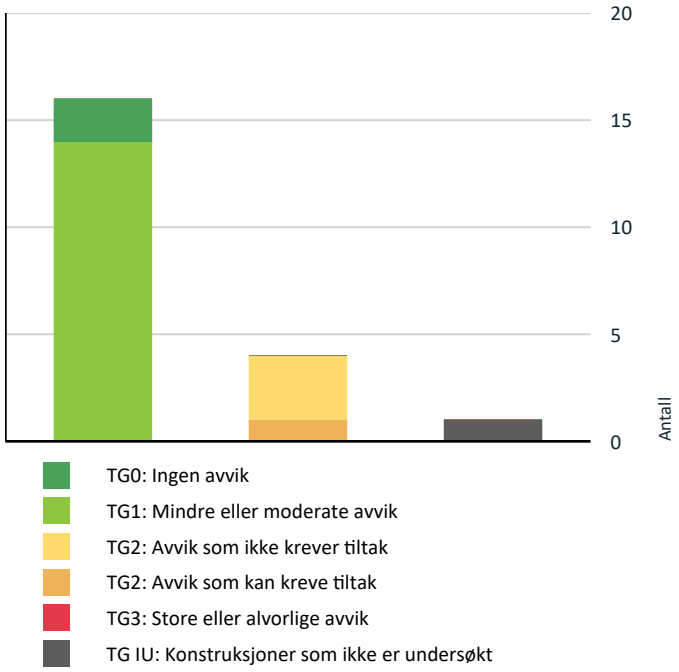
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

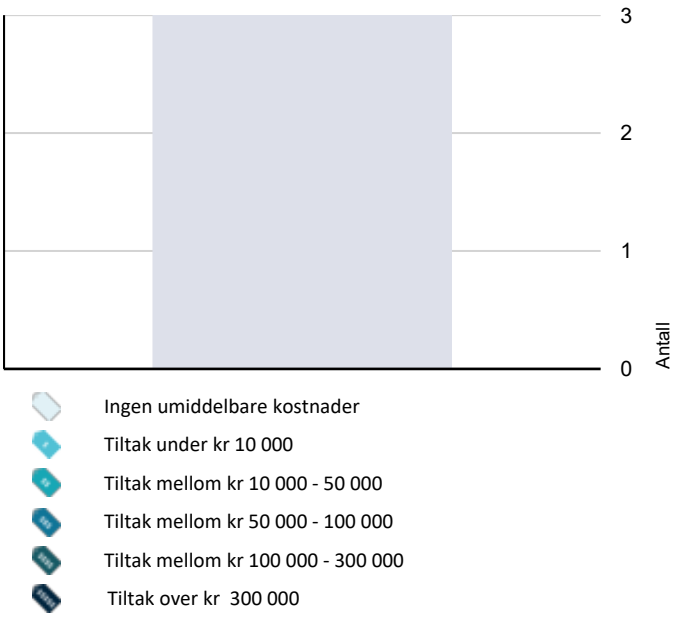
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt kjøkken.
2023	Ombygging	Kjøkken og soverom er flyttet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 2003 og 2012.

TG 1 Dører

Leiloghetsdør med brann-/lydmotstand og glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m2 vendt mot bakgård.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Heltre furugulv og fliser.
VEGGER - malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Lukket peisovn med glassfront i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i heltre med profilert overflate.
Dørene er restaurert med nye karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:
- Servantseksjon med skuff.
- Nedsenket dusjnisje med forheng.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran på gulv.
Vegger med smøremembran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er påvist fuktskjolder på servantseksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet felles kanal i bygget.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til kjøkkeninnredning og er dels oppført i tegl. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter inneholdende:
- Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum.
- Halvøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast, kobber og metall.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

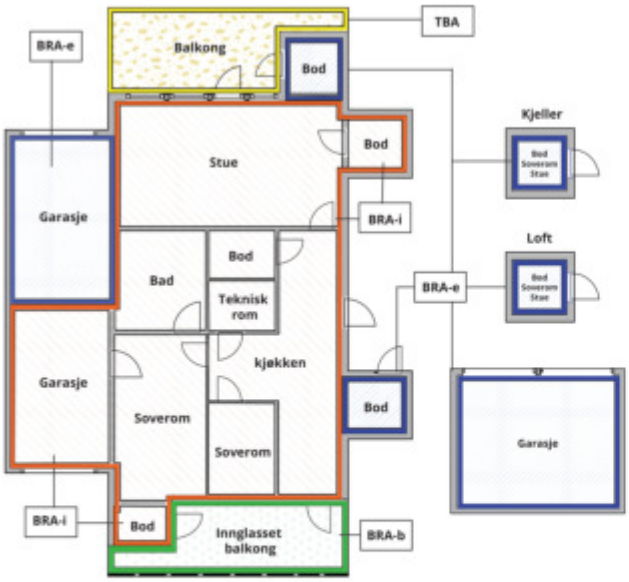
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
4. Etasje	55			55	4
Loft		3		3	
SUM	**55**	**6**			**4**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. Etasje	Kjøkken , Soverom , Stue , Entré , Bad		
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt;
Stue, 280 cm.
Bad, 242 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2024	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	248		0	3299.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjølberggata 1 F

Hjemmelshaver
Kjølbergg 1 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
0/	0	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1929

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

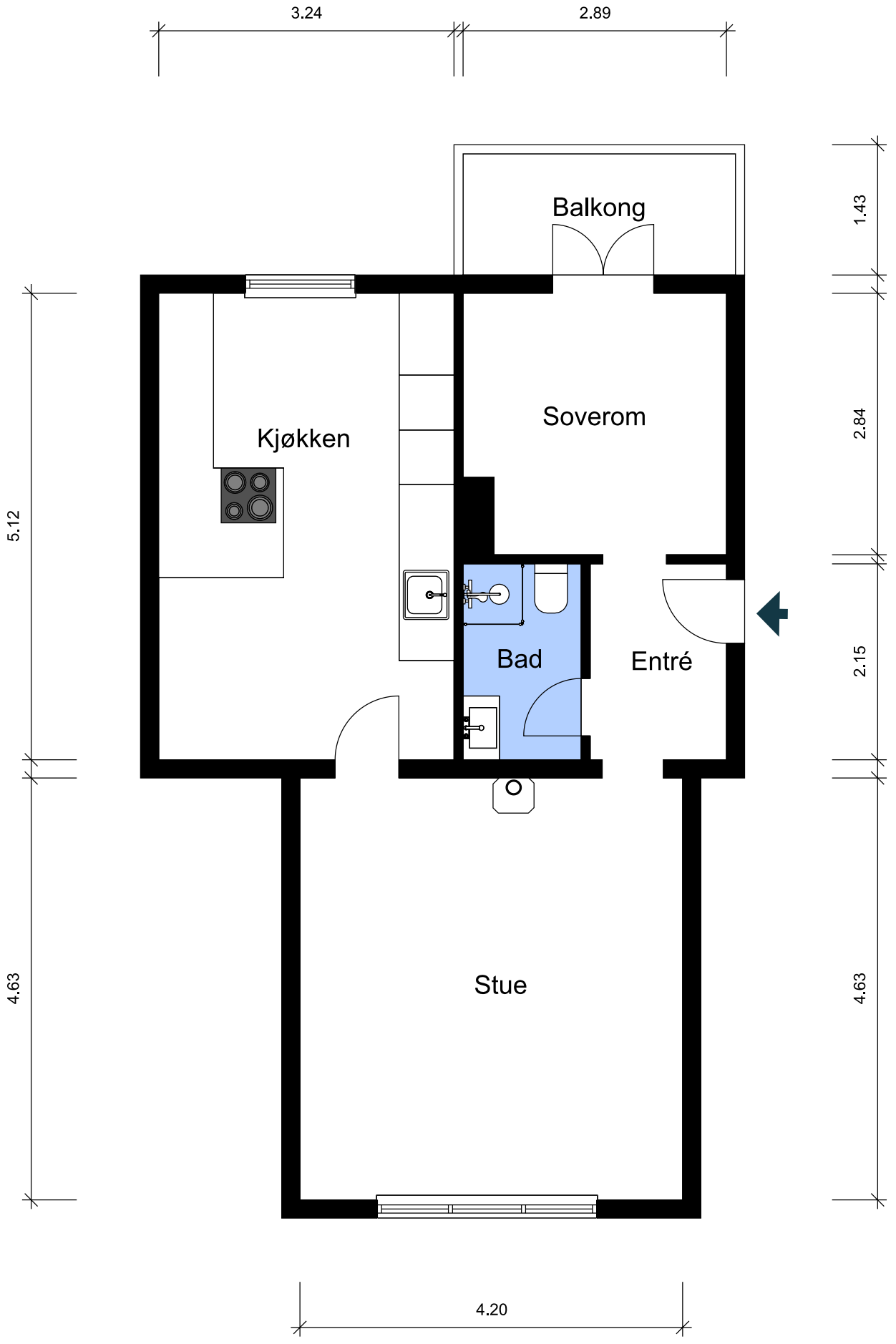
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GR8585

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

NABOLAGSPROFIL

Kjølberggata 1F

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 247 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	10 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	19 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sverres gate - 10667	3 min
Håkons gate 11-13 - 11275	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 1.8 km

BARNEHAGER

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Jordal	3 min
Coop Prix Kampen	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	7 min
Boots apotek Tøyen	8 min
Grønland Basar Vinmonopol	13 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	3 min
Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	10 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

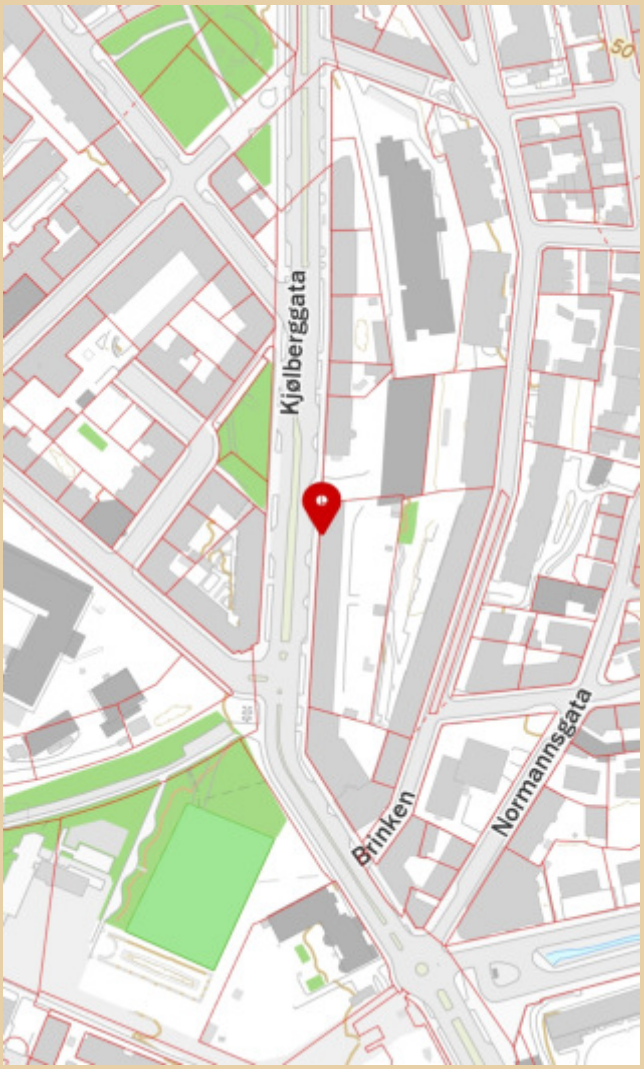
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240230

Adresse	Kjølberggata 1F		
Postnummer	0653	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF, Fremtind	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Martine Smedheim	**Selger1etternavn**	Lund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Servantskapet er slitt/har vannskade.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjeve gulv i leiligheten, intet nytt tilkommet.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 07.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rett Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Satt inn kurs til platetopp, nye stikkkontakter og brytere/plejd. Våren/påsken 2023. Samsvarserklæring foreligger, se vedlegg.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja, se vedlegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Rett Elektro, våren 2023 ifm. oppussing.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: lading av elbil ved gateparkering

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 07.08.2024

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nylig økte felleskostnader fra 01.07.2024

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

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

Verified by
SIGNICAT
07.08.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lund, Martine Smedheim

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
07.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Aksjelag:	**Kjølberggaten 1 AS - Org nr. 933 774 244**			**Gnr. 231 Bnr. 248**
Adresse:	Kjølberggaten	1 F	Leil. nr.:	658

Eier:	Martine Smedheim Lund
Husleie:	Se vedlagte kopi av faktura
Restanse:	Ajour pr. 31.08.2024

Konto for betaling av restanse husleie: 1607.41.97764

Økning av husleie: Nei

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Nei

Akskjebrev nr.:	890 - 909	Pålydende	kr	2 000
Partialobligasjin:	58	Pålydene	kr	1 000

Panteheftelser: Se vedlagte kopi av aksjebok.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg.

Transportgebyr kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Pantnotering kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Pantsperre selger:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	**kr**	**7 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Byggeår:	1939
Dyrehold:	Tillatt - se link nedenfor til Husordenregler
Antall leiligheter:	70
Andre adresser:	Kjølberggaten 1 A - G
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring (Profinans) Polise: 1305759
Styreleder / kontaktperson:	Kristian Jensen, tlf. 988 44 228 - Mail: kristian_agustin@hotmail.com
Vaktmester:	Faruk Beyoglu, tlf. 936 30 080 - Mail: farukbe@gmail.com
Forkjøpsrett:	Ja - se vedtekter
Varmt vann / fyring:	Techem - à-kontobeløp varmtvann
P-plass / garasje:	Gateparkering - Ingen garasje
Hjemmeside:	www.kjolberggata1.no
Vedtekter/Husordenregler:	http://www.kjolberggata1.no/regler-og-vedtekter/husordensregler/

Oslo, 07.08.2024

Bente Halmrast /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
AS KJØLBERGGT. 1

§ 1
Formål

AS Kjølberggt. 1 har til formål å eie og drive boligeiendommen AS Kjølberggt. 1, gnr. 231, bnr. 248 i Oslo - til beste for selskapets aksjonærer.

§ 2
Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er AS Kjølberggt. 1.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som går inn under aksjeloven av 13.6.1997 nr. 44. Deler av borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39 gjelder også, kfr. borettslagslovens § 1-4, 2. ledd.

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

Selskapet er stiftet 26.7.1929. Dets org.nr. er 933 774 244.

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3
Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 146.900, fordelt på 1.469 aksjer á kr. 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4
Borett

a. Hovedregelen om boretten

Aksjonærene har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vesentlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

15 aksjer gir bruksrett til en bolig på 1 værelse, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
20 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
24 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser m/veranda, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
28 aksjer gir bruksrett til en bolig på 3 værelser m/veranda, entre, kjøkken, dusjbad og WC.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10% av boligene, kfr. borettslagslovens § 4-2.

b. Sameie i aksjer

I forhold til selskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen bli sameier i aksjene på annen måte enn ved arv.
Eier flere aksjer sammen, skal det regnes som å overlate bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5
Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

b. Overlate bruken for opptil 3 år

Med godkjennelse av styret kan aksjonæren overlate bruken til andre for opptil 3 år dersom aksjonæren selv eller en person som nevnt i pkt. c, 3. ledd nedenfor, har bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste år. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær.

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken dersom

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. aksjonæren skal være borte foreløpig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller
3. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 og husstandsfellesskapslovens § 3, 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i 1. ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

d. Søknad om godkjenning

Har selskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

e. Aksjonærens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter i forhold til selskapet.
Aksjonæren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge aksjonæren har overlatt bruken av boligen til andre.

f. Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger tilstede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.
Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

g. Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjene skifter eier.
For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, 2. ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.
Faller bruksretten bort pga eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjonæren om ikke aksjonæren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at aksjonæren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

§ 6
Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.
En aksjonær kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs pga funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet formål enn boligformål.
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren skal holde ved like slik som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Balkongene mot byggets bakgård tilhører den enkelte leiligheten, og det er derfor aksjonærenes ansvar å vedlikeholde disse. Balkonggulvet (det løse tredekket) skal rengjøres og oljes årlig for alle leiligheter i femte etasje, og hvert annet år for leilighetene i fjerde, tredje og andre etasje. Ta kontakt med vaktmester eller styret for rådgivning rundt hvordan balkonggulvet vedlikeholdes.

Det er også aksjonærenes ansvar å rengjøre under balkonggulvet (det løse tredekket), og sikre at sluket ikke går tett. Slik rengjøring anbefales utført to ganger i året (før og etter sommeren). Ved behov for utskiftning av tredekket står aksjonærene selv ansvarlig for å bekoste utførelse av dette.

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Det gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at manglende vedlikehold kommer av en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at aksjonæren skulle ha regnet med hindringen, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen.
Ligger årsaken til det manglende vedlikehold hos en 3. person som aksjonæren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle pliktene, er aksjonæren fri for ansvar bare dersom 3. personen også ville være ansvarsfri etter bestemmelsen overfor.
For tap som følge av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan selskapet bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.
Aksjonæren svarer bare for tap som man rimelig kunne regne med som en mulig følge av misligholdet. Unnlater selskapet å avgrense tapet gjennom rimelig tiltak, må selskapet selv bære den tilsvarende delen av tapet.
Ansvaret kan settes ned dersom det ville virke urimelig for aksjonæren.

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

Dersom andre aksjonærer lider tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller vedlikeholdsplikten o.a. kan de kreve erstatning av aksjonæren om ikke tapet er omfattet av erstatningskrav fra selskapet.
For indirekte tap kan de andre aksjonærene bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.

e. Ansvar ved eierskifte

Ny eier av aksjene har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den tidligere aksjonæren.
Ny eier av aksjene er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet eller i forhold til andre aksjonærer bare dersom den tidligere aksjonæren ville ha vært det.

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.
Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som ovenfor nevnt og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjonæren eller en annen bruker av boligen.

b. Erstatningsansvar for selskapet

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt o.a.
For indirekte tap kan aksjonæren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på selskapets side.

§ 8
Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærne i forhold til størrelsen på boligene. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Når særlige grunner taler for det skal visse omkostninger deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
Styret fastsetter hvor mye hver aksjonær skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

b. Panterett for fellesutgifter

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som svarer til 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.
Panteretten har vern uten registrering.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 9
Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst 6 mndr. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.

Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

b. Salgspålegg fra selskapet

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. c nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

c. Fravikelse

Oppfører aksjonæren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter pkt. b ovenfor.

§ 10
Rettslig rådighet

Aksjonærene råder fritt over sine aksjer, som kan overdras og pantsettes, men likevel med følgende begrensning:

- Aksjene i selskapet kan ikke overdras/erverves uten i forbindelse med bruk av boligen.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer, bortsett fra de unntak som er nevnt i § 4.
- Erverv av aksjer er videre betinget av styrets samtykke. Samtykke kan imidlertid bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
- Eierskifte skal på forhånd meldes til selskapets forretningsfører, som skal innhente styrets samtykke og foreta notering i aksjeeierboken, samt foreta andre nødvendige registreringer. Det samme gjelder søknad om fremleie.
- Pantenoteringer i aksjeeierboken foretas også av forretningsføreren.
- For noteringer/registreringer som nevnt skal det svares gebyr til forretningsføreren.

Forkjøpsrett: Ved avhending av aksjer har de andre aksjeeierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når aksjene går over til ektefelle, aksjeeiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en aksjerl går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er selskapet som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at aksjeeierne varsles skriftlig[1] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor selskapet. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Selskapet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Selskapet kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Selskapet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom Selskapet, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[i]

[1] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

§ 11
Generalforsamling

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned holdes ordinær generalforsamling.
Innkallelse med angivelse av dagsorden skal av styret eller forretningsføreren skje med 2 ukers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.
Den ordinære generalforsamling behandler disse saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap, som skal godkjennes
3. Årsbudsjett, som skal godkjennes
4. Valg av styre og fastsettelse av styrets honorar
5. Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
6. Vedtektsendringer
7. Andre saker som står oppført i innkallelsen, enten etter styrets bestemmelse eller etter innkommet begjæring til styret fra en eller flere aksjonærer.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet skal meldes til styret i rimelig tid før generalforsamlingen, slik at styret kan få mulighet til å vurdere saken og at den kan bli tatt med i innkallingen. På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.
Aksjonærene kan møte med fullmektig som i tilfellet må fremlegge skriftlig datert fullmakt.
Hvis en aksjepost eies av flere i sameie må de utpeke én til å representere aksjeposten overfor selskapet, herunder møte på generalforsamlingen.
Sakene avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre annet følger av disse vedtekter eller aksjeloven. Står stemmene likt, har styrets leder dobbeltstemme.
Det skal føres møteprotokoll. Generalforsamlingen kan tilsidesette beslutning foretatt av styret.

§ 12
Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av den hele aksjekapital. Styret/forretningsfører besørger innkallelse til slik generalforsamling. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal sendes ut minst én uke i forveien.

§ 13
Styret

Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, hvorav én skal være leder, én nestleder og én sekretær. Det skal oppnevnes 2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 2 varamedlemmer

Styret har ansvaret for at forvaltningen av selskapet og dets eiendom skjer på betryggende måte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og avgitt årsberetning.

I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktig for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt. Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte, påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke aksjer som er solgt og kjøpt. Det skal oppgis i årsberetningen om hvilke aksjonærer som ikke bor i eiendommen, om overlating av bruken til andre er meddelt og for hvilken tid.

I nødvendig utstrekning skal styret videre fastsette planer og budsjetter og ta initiativ for ivaretagelse av selskapets og aksjonærenes interesser.

Styret skal engasjere forretningsfører, som daglig leder og gi prokura i denne forbindelse. Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem av deres underskrifter.

§ 14
Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15
Aksjeloven og borettslagsloven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder aksjeloven av 13.6.1997 nr. 44.

Videre gjelder det som er pålagt å gjelde for boligaksjeselskaper i h.h.t. borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39, kfr. lovens § 1-4, 2. ledd og § 14-11. De fleste av de aktuelle bestemmelser i borettslagsloven er inntatt i disse vedtekter.

Vedtatt på generalforsamling 31.05.2006. Endring i § 11 vedtatt på generalforsamling 23.5.2013.To siste avsnitt i § 6 b, samt regler om forkjøpsrett i § 10 tilføyet ved generalforsamlingsvedtak 23.5.2017.

HUSORDENSREGLER

På grunnlag av styrevedtak høsten 1990, med endringer vedtatt på Generalforsamling 21.5.2014:

Husordensregler for Kjølberggaten nr. 1

Kardemommeloven har vi alle hørt om, og dette er den overordnede lov i borettslaget vårt. Likevel føler vi som fellesskapet at vi har behov for noen begrensninger i det avsnittet som heter ”for øvrig kan du gjøre som du vil”, for at vi skal kunne ta det nødvendige hensyn til hverandre her i Kjølberggt.1.

Ro og orden

Det er ganske lytt mellom leilighetene, og vi henstiller til beboerne å unngå bruk av støyende maskiner, hamring etc. mellom kl. 21:00 og 08:00 på hverdager (lørdag og dag før helligdag før kl. 18:00), hele døgnet på søn- og helligdager. Skal man innimellom ha fest med mange mennesker er litt ekstra støy jo ikke til å unngå, men da er det jo vanlig høflighet å tipse de som bor nærmest på forhånd.

Ytterdører og trappeoppganger

Det har forekommet tyverier, og det er svært viktig at alle passer på å holde alle ytterdører (også mot bakgård), kjellernedganger og loftsinnganger låst hele tiden. Det er ansatt folk til å vaske trapp, men den som for eksempel ved flytting av materialer el. l. søler til trappen plikter å vaske etter seg.

Kjeller og loft

Det må ikke stå ting ute på loftene utenom egne boder. Dette er ikke for å være vanskelig, men for å etterkomme pålegg fra branntilsynet. Store mengder hensatte ting gir både større fare for brann og gjør at det brenner bedre.

Ved henvendelse til styret kan man tinge på leie av ekstra boder til et beskjedent beløp.

Luftebalkonger, lufteplass og tørkeplass

Lufte- og bankeplass finnes utenfor oppgang C/D, tørkeplass utenfor oppgang F/G.

Søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager må det ikke luftes eller tørkes tøy på balkonger eller på tørke- eller lufteplass i gården. På lørdager og dager før helligdager må tøy ikke henge ute etter kl. 18.

Risting eller banking av klær, tepper, dørmatter etc. fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Teppebanking på bankeplassen foretas mellom kl. 08:00 og 21:00. Unngå også mating av fugler.

Balkonger

Aksjonær / leietaker må selv sørge for å fjerne snø/is fra sin balkong. Hvis dette ikke utføres kan aksjonær bli ansvarlig for eventuell skade.

Det vil ikke være anledning å benytte grill på balkongen. Dette er ut i fra brannsikkerhet og av hensyn til naboer.

Tredekket til balkonggulvet skal vedlikeholdes av hver aksjonær med minimum 3 års mellomrom. Dette gjøres med olje for treverk utendørs. Første år som dette skal gjøres er sommer 2015.

Hvis aksjonær ønsker elektrisk uttak tilgjengelig ved sin balkong skal denne monteres av fagkyndig. Det skal påføres minimal skade på fasadevegg tilknyttet monteringen.

Det skal ikke monteres gjenstander på fasadevegg uten godkjennelse fra styret. Begrunnelsen er å minimere påførte skader i fasadeveggen som forkorter fasadeveggens levetid og fremskynder vedlikehold.

Bruk av balkongkasser/blomsterkasser skal festes og sikres forsvarlig slik at disse ikke kan føre til skade. Hvis dette ikke utføres kan aksjonær bli ansvarlig for eventuell skade.

Det gis ikke anledning til å feste parabol på balkongen eller fasadevegg.

Vaskekjeller og tørkerom
Vaskeri finnes i oppgang B og F. Der ligger også tørkerommene. Man kan reservere plass i vaskeri på opphengt plakat til de tider som står der. Bruk maskinen og omfattende tapping av vann i vaskeriet er ikke tillatt etter klokken 21 (lørdager kl. 18), og ikke på søndager. Vaskemaskin og varmetørk fungerer med myntinnkast kr. 5, kun hel femmer, hver mynt varer ca. 3 timer.(siste setning utgår - jfr. generalforsamlingsvedtak 2004).
Vaskemaskinen er av eldre type og skal etterlates halvfylt med rent vann. Se for øvrig bruksanvisningene som henger i vaskekjellerne. I varmetørkeskapene må det kun henges drypptørt tøy. Ømfintlige plagg som ikke kan sentrifugeres, henvises til utetørk eller loftstørk.

GÅRDSPLASSEN

AVFALL
Avfall må ikke settes andre steder enn på søppelplassen, og da i søppelkassene. For å holde søppelkassene renest mulig må alt husholdningsavfall pakkes i plastposer, og posene knyttes godt igjen.

Med jevne mellomrom stilles det opp container til tyngre avfall ved hageporten. Oppslag om dette kommer i hver oppgang i god tid.

PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere biler eller motorsykler på gårdsplassen, sykler stilles slik at de ikke står i veien for noen. Dersom noen har tvingende grunner, kan styret i unntakstilfeller gi dispensasjon.

UTEMØBLER
Det er innkjøpt utemøbler av plast som man fritt kan benytte. Alle har medansvar for å holde dem pene, hele og rene. Det samme ansvaret gjelder selvfølgelig for hele utearealet, som jo er til glede for alle.

DUGNADER
Det arrangeres dugnader et par ganger i året, og alle beboerne plikter å delta, med mindre sykdom eller andre vektige årsaker ligger til grunn. Fravær meldes til styret på forhånd. Beboere av fremleide leiligheter plikter å delta i dugnadene, siden også de er daglige brukere av fellesområdene.

VAKTMESTER
Gården har vaktmester, ansatt på 50 % stilling. Har du henvendelser til ham, henger det postkasse i porten (A-inngangen), og vaktmesteren vil da ta kontakt etter behov.

FREMLEIE
Fremleie av leiligheten eller enkeltrom i den er ikke tillatt uten forutgående skriftlige godkjennelse av selskapets styre. Aksjonær/leietaker kan søke om fremleie av sin leilighet. Søknaden skal stiles til styrets formann og inneholde opplysning om fremleietakers navn, yrke og husstand samt for hvilke tidsperioder det søkes. Hertil må angis begrunnelse for søknaden: sykdom, reisefravær og lignende Styret kan innvilge søknaden for en periode av inntil 4 år. Evt. fremleie skal registreres i selskapet.

Oslo i mai 1996, mai 2014.

VASKERIREGLER

VASKERIREGLER

Alle er tjent med at fellesarealer og vaskeriene til enhver tid er i orden, at det er rent og at man innretter seg etter hverandre så godt som man kan. Styret har derfor utarbeidet noen enkle kjøreregler for bruk av vaskeriet og det forventes at alle lojalt følger opp disse enkle reglene.

1) Alle som vil bruke vaskerommet må skrive sitt leilighetsnummer på listen som er oppslått på kjellerdøren. Fra 1. januar 2000 er det kun lov til å benytte vaskeriet dersom man har betalt for denne tjenesten. Fra 1.juli 2004 er betalingen opphevet. **Obs. Hver leilighet har kun rett til å bruke vaskeriet i maksimum seks timer per uke.**

2) Det forutsettes at man respekterer tidene og ikke bruker vaskeriet når andre har reservert det. (Hvis den som har reservert vaskeriet ikke bruker sine timer, må man kontakte den som har reservert vaskeriet for å spørre om vaskeriet er ledig.)

3) Man skal tømme vaskemaskinen så snart ens egen vasketid er over. Tørketrommelen skal være tømt senest en time senere! Det er ikke anledning til å bruke tørketrommelen mellom kl. 22.00 og 08.00.

4) Hvis man finner noen andres tøy i vaskemaskinen når man kommer for å vaske, skal man legge tøyet i en av plaststampene og plassere denne på hyllen. Tøy som eventuelt ligger i tørketrommelen lengre tid enn én time etter at din vasketime har begynt - skal legges i en tørr plaststamp og deretter plasseres i hyllen. (Obs. Plaststampene skal under noen omstendighet ikke fjernes fra vaskeriet.)

5) Er man misfornøyd med andres bruk av vaskeriet, skal man si fra til styret eller vaktmesteren.

6) Alle som benytter vaskeriet skal påse at det er rent og ryddig etter at man har brukt det. Pulversøl skal fjernes, lo må fjernes fra filtre og sluker og plaststampene skal rengjøres og deretter plasseres i hyllen. Emballasje skal kastes i søppelbøttene.

7) Hvis noen av maskinene er ødelagte skal man straks si fra til vaktmesteren (Farük Beyoglu i 3. etg. oppgang F).

Med vennlig hilsen
Styret

ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 29.05.2024 for AS Kjølberggaten 1.

Møtested: Tøyen Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Budsjett 2024
Sak 5: Vedtekstendringer
Sak 6: Valg av styre
Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar
Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
Sak 9: Felles internett
Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri
Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft
Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valg av to personer for signering av protokoll

Godkjenning av innkalling

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Monica Aasen velges til møteleder. NNN signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører

Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur
Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd
Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø
Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3.045.399,- (mot budsjett 3.027.000)
Utgifter: 1.668.981,- (mot budsjett 1.784.000)

Resultat: 504.890 (mot budsjett 449.000,-) I tillegg betalte vi 736.129,- i avdrag.

Regnskapet for 2023 viser et resultat som er betydelig lavere enn avdragene betalt til banken. Denne differansen gjenspeiler seg i at vi har tilsvarende mindre (231.239,-) på konto pr. 01.01.24 enn pr. 01.01.23.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til Annen egenkapital"

Sak 4: Budsjett 2024

Bakgrunn:
Budsjettet for 2024 er sterkt preget av økte rentekostnader og økte kommunale avgifter.

Dette alene gjør at styret har vedtatt ytterligere økning av "husleie" fra 01.07.24 med 10%.

Denne økningen er nødvendig for at fellesskapet skal ha det samme på konto ved årets slutt som ved innføringen av denne økningen (dvs likviditeten vedlikeholdes).

Dette kommer i tillegg til økningen av "husleien" i januar 2024. Til informasjon har likviditeten i selskapet blitt dårligere de siste årene da "husleien" ikke ble økt med det samme rentekostnadene økte. Styret ønsker å være på den sikre siden, og sikre god drift samt

nødvendig likviditet.

Budsjettet er lagt opp "minimalistisk". Dvs. at det ikke er lagt inn noen nye investeringer, og styret har foreslått å innføre betaling for bruk av vaskemaskin/tørketrommel (egen sak) da dette er en relativt stor utgift som ikke benyttes av alle beboere. Det er tatt høyde for påløpte kostnader, samt forberedende del av takreparasjonen.
De sakene som er oppe til behandling på generalforsamling, er ikke lagt inn i budsjettet.

Dersom det vedtas intvesteringer, som medfører kostnaderanbefaler styret å øke husleien tilsvarende.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Budsjettforslag godkjennes

Mot
Budsjettforslaget godkjennes ikke

Sak 5: Vedtekstendringer

Forslag om vedtektsendring fra styret ang paragraf 13.
Årsak: Dagens vedtekter inneholder motstridende setninger om antall styremedlemmer, samt noe urealistiske forskrifter om antall medlemmer.

Slik det står pr nå:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, hvorav én skal være leder, én nestleder og én sekretær. Det skal oppnevnes 2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 2 varamedlemmer

Styrets forslag til endring:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 4 medlemmer, hvorav én skal være leder.
Det skal oppnevnes 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 1-2 varamedlemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtektsendring vedtas

Mot
Ingen vedtektsendring

Sak 6: Valg av styre

Styremedlemmer skal velges på generalforsamling og kandidater vil presentere seg selv under møtet.

Det er behov for 4-5 personer.

For å unngå at store deler av styret byttes ut samtidig foreslår valgkomiteen at styreleder velges for 1 år i år. I fremtiden vil styreleder velges for 2 år.

1 styreleder (1 år)

2 ordinære styremedlemmer (2 år)
1-2 vara (2 år)

Dersom du har anledning til å stille kan du i forkant av møtet sende noen ord om deg selv til valgansvarlig martingiset@gmail.com og eyvind89@gmail.com.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar

Styret foreslår at honorar på 55.000 NOK videreføres for 2024.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styrets forslag vedtas

Mot
Styrets forslag vedtas ikke

Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forslag godkjennes

Mot
Forslag avvises

Sak 9: Felles internett

Felles internettavtale:

Vi har mottatt tre ulike tilbud fra leverandører. Alle tre fordrer at hele sameiet bytterleverandør. Dermed må dette avgjøres i generalforsamling.

Tilbud 1:

Telenor

kostnad per måned: 299,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber
Gratis de 3 første månedene

NextGentel

kostnad per måned: 199,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

GlobalConnect

kostnad per måned: 229,-
hastighet: 100/100
Type: fiber

se vedlegg for alle tilbud.

Styret foreslår at det vedtas hvorvidt det skal innføres felles internettavtale eller ikke. Påtroppende styre får isåfall i oppgave å fremforhandle det beste tilbudet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Det skal innføres felles internettavtale.

Mot
Det skal ikke innføres felles internettavtale.

Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri

Styret foreslår at det innføres en betalingsløsning via Vipps for bruk av vaskeriet. Forslaget er å ta betalt 10 kroner per vask som betales til forretningsfører via Vipps. Styret gis tillatelse til å implementere denne endringen i vaskerireglementet.

Driftkostnader for vaskeriet var i 2023 på 43 201 kroner. I 2022 var kostnadene på 54 000 kroner.
Med den foreslåtte prisen på 10 kroner per vask vil dette medføre en inntekt på ca 56 000 kroner i året (350 dager i året, 2x8 maskinvask i døgnet). Inntektene justeres i budsjettet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Betalingsordning for vaskeriet innføres.

Mot
Betalingsordning for vaskeriet innføres ikke.

Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft

Forslag til vedtaksendring vedrørende utbygging av loft:

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt utbygging av loftene med betingelsen om at alle beboere har anledning til å bygge ut loftene samtidig. Ettersom det har vist seg vanskelig å samle alle beboerne til utbygging på én gang, foreslås det følgende endringer med gitte rammer og betingelser:

Individuell utbygging med gitte rammer:
Beboere som ønsker å gjennomføre utbyggingen kan nå gjøre det individuelt, innenfor følgende gitte rammer:

Byggingen må følge de allerede godkjente arkitekttegningene av plan- og bygningsmyndighetene.
Utbyggingen må skje innen en angitt tidsfrist, satt til (forslag) 6 måneder innen godkjennelse med minimum 3 måneders nabo varsel.

Utbyggingen må følge eventuelle retningslinjer satt av sameiets styre for estetikk og konstruksjon.
Beboere må søke om nødvendige tillatelser og godkjenninger fra relevante myndigheter før

arbeidet kan påbegynnes.

Den individuelle utbyggingen skal skje på beboerens/utbyggerens eget ansvar og risiko.
Opprettholdelse av kollektive regler og vedtak:

De kollektive reglene og vedtakene angående utbygging av loftene som allerede er vedtatt, opprettholdes for de beboere som ønsker å vente og delta i en utbygging senere.
Koordinering og kommunikasjon:

Sameiets styre oppfordres til å koordinere utbyggingsprosessen og informere alle berørte parter om endringene i vedtaket.

Det skal arrangeres informasjonsmøter eller mulighet for individuelle konsultasjoner for å sikre at alle beboere er informert og har muligheten til å stille spørsmål eller komme med innspill.
Søknad om påbegynnelse:

Beboere som ønsker å starte utbyggingen må søke om dette hos sameiets styre.
Søknadsfristen settes til én gang i året

Alternativ 1
Forslaget vedtas.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslaget vedtas ikke.

Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Som følge av takinspeksjonen utført høsten 2023 av Oslo Byggkontroll AS ble det oppdaget behov for enkelte reparasjoner. Taket er generelt i god stand, men det er gammelt og krever vedlikehold. Det er enkelte lekkasjer inn på loftet og disse kan stoppes ved å bytte til bedre beslag, rette på steiner (enkelte steiner mangler).

For å gjøre denne jobben kreves stillas. I tillegg anbefaler Oslo Byggkontroll AS å gjøre vedlikehold utvendig på vinduene. Dette vil innebære skraping/pussing og maling - noe som vil forlenge levetiden til vinduene med 10 år.

Gesimsen (overgangen mellom vegg og tak) er veldig utsatt for vanninntrenging, og alle kan se at den er flekkete på grunn av det. Gesimsen bør repareres og males for å unngå ytterligere nedbryting. Videre fungerer ikke den ene varmekabelen i takrenne/nedløp, og denne kan erstattes enkelt når stillaset er oppe.

Styret har kun p.t. mottatt muntlig prisestimat på 3-4mill NOK, men forventer å ha et mer detaljert tilbud å vise til på generalforsamlingen.

«Husleien» til hver enkelt vil øke som følge av et låneopptak.
De fremtidige kostnadene vil øke ved å ikke gjøre dette vedlikeholdet.

Oslo Byggkontroll AS anbefaler gjennomføring av reparasjon av tak nå.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Påtroppende styre gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 5 mill NOK til reparasjon av tak.

Mot
Vedlikeholdet utsettes med den risiko som medfølger.

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i

budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur

Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø

Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Monica Aasen Styreleder	Odd Syse. Styremedlem	Malin Rønning Styremedlem
Kristian Fredheim Styremedlem	Elisabeth M. Nesset Styremedlem	

AS KJØLBERGGATEN 1					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2023**	**2022**	**2023**	**2024**
Leieinntekter		kr 3 027 144	kr 3 027 144	kr 3 027 000	kr 3 406 000
Økt leie fra 1.7.24 med 10 %					kr 170 000
A.inntekter: reklameplass 2022 etc		kr 18 255	kr 865	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		**kr 3 045 399**	**kr 3 028 009**	**kr 3 027 000**	**kr 3 576 000**
Driftskostnader					
Lønn		kr 229 358	kr 205 930	kr 235 000	kr 502 000
Feriepenger		kr 32 798	kr 24 712	kr 27 000	kr 51 000
Styrehonorar		kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000
Bilgodtgjørelse		kr -	kr 1 645	kr 2 000	kr 2 000
Fri telefon		kr -	kr -	kr 2 000	kr 2 000
Arbeidsgiveravgift		kr 46 565	kr 41 895	kr 43 000	kr 87 000
OTP		kr 10 866	kr 10 001	kr 12 000	kr 12 000
Sum lønnskostnad		**kr 374 587**	**kr 339 183**	**kr 376 000**	**kr 711 000**
Kommunale avgifter		kr 576 346	kr 490 796	kr 577 000	kr 635 000
Gårdsstrøm		kr 12 331	kr 12 760	kr 15 000	kr 13 000
Renhold		kr 146 465	kr 159 780	kr 160 000	kr -
Vedlikehold	Note 4	kr 100 781	kr 117 134	kr 200 000	kr 100 000
Vedlikehold vaskeri		kr 43 201	kr 54 053	kr 40 000	kr 50 000
Revisjonshonorar		kr 13 000	kr 13 625	kr 13 000	kr 14 000
Andre honorarer		kr -	kr 22 526	kr -	kr 50 000
Forretningsførsel		kr 140 004	kr 147 051	kr 140 000	kr 140 000
Møter, kurs, oppdatering, Web		kr 27 316	kr 2 080	kr 30 000	kr 30 000
Forsikring		kr 220 016	kr 201 558	kr 220 000	kr 239 000
Bankkostnader		kr 3 986	kr 11 995	kr 8 000	kr 5 000
Andre kostnader	Note 5	kr 10 948	kr 8 955	kr 5 000	kr 12 000
Sum driftskostnader		**kr 1 668 981**	**kr 1 581 496**	**kr 1 784 000**	**kr 1 999 000**
Resultat før finanskostn.		**kr 1 376 418**	**kr 1 446 513**	**kr 1 243 000**	**kr 1 577 000**
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 46 180	kr 15 331	kr 10 000	kr 45 000
Rentekostnader		kr 917 708	kr 542 254	kr 804 000	kr 1 069 000
Netto finansposter		**kr -871 528**	**kr -526 923**	**kr -794 000**	**kr -1 024 000**
Årsresultat		**kr 504 890**	**kr 919 590**	**kr 449 000**	**kr 553 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Avdrag		kr 736 129	kr 866 603	kr 769 000	kr 698 000

AS KJØLBERGGATEN 1				
BALANSE				
Eiendeler				
Anleggsmidler		**2023**		**2022**
Bygninger		kr 2 043 179		kr 2 043 179
Våtromsprosjekt		kr 11 514 066		kr 11 514 066
Nye dører 09		kr 157 000		kr 157 000
Piperehabilitering		kr 1 862 975		kr 1 862 975
Balkong/Bakgård fasade		kr 13 506 575		kr 13 506 575
Sum anleggsmidler	**Note 1**	**kr 29 083 795**		**kr 29 083 795**
Omløpsmidler				
Fordringer/debitorer		kr 1 811		kr -
Husleierestanser		kr 7 530		kr 11 853
Forskuddsbetalte kostnader		kr 3 621		kr 5 783
Varmtvannsavregning		kr 111 756		kr 128 033
Bankinnskudd	Note 2	kr 1 193 044		kr 1 340 196
Sum omløpsmidler		**kr 1 317 762**		**kr 1 485 865**
Sum eiendeler		**kr 30 401 557**		**kr 30 569 660**
Gjeld og egenkapital:				
Egenkapital				
Aksjekapital		kr 146 900		kr 146 900
Annen egenkapital		kr 12 022 369		kr 11 102 780
Årets resultat		kr 504 890		kr 919 590
Sum egenkapital		**kr 12 674 159**		**kr 12 169 270**
Langsiktig gjeld				
Handelsbanken	Note 3	kr 17 374 332		kr 18 110 461
Leieboerobligasjoner		kr 73 450		kr 73 450
Sum langsiktig gjeld		**kr 17 447 782**		**kr 18 183 911**
Kortsiktig gjeld				
Leverandører/kreditorer		kr 105 103		kr 66 904
Forskudd husleie		kr 30 643		kr 30 395
Skyldig skattetrekk		kr 6 049		kr 10 319
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 9 685		kr 11 432
Skyldig feriepenger		kr 29 494		kr 24 712
Påløpt renter		kr 5 750		kr 4 257
Påløpte kostnader lønn		kr 30 137		kr -
Avsatt styrehonorar		kr 55 000		kr 60 000
Avsatt aga av styrehonorar		kr 7 755		kr 8 460
Sum kortsiktig gjeld		**kr 279 616**		**kr 216 479**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 30 401 557**		**kr 30 569 660**
Oslo, 10.04.2024				
		31.12.2023		
Monica Aasen /s/				
styreleder				
Elisabeth M. Nesset /s/	Kristian Fredheim /s/			Malin Rønning /s/
Odd Syse /s/				

AS KJØLBERGGATEN 1

NOTER TIL REGNSKAP 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vuderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1	**Anleggsmidler**		
	Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert		
	at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold		
Note 2	**Bankinnskudd**		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 6.049		
Note 3	**Langsiktig gjeld**		
	Handelsbanken: låneopptak i 2014. Annuitetslån med flytende rente 6,04 %.		
	Løpetid: 25 år		
Note 4	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning: leieavtale Techem/tilstandsrapport tak og inspeksjon	kr	95 290
	Vedlikehold VVS:	kr	-
	Vedlikehold callinganlegg	kr	820
	Vedlikehold uteanlegg	kr	4 671
	Egenandel skadeoppgjør	kr	-
		kr	**100 781**
Note 5	**Andre kostnader**		
	Gårdsutstyr	kr	4 336
	Dugnad	kr	184
	Oppmerksomheter	kr	2 249
	Containerleie	kr	4 179
		kr	**10 948**
	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.23	kr	1 269 387
	Resultat 31.12.23	kr	504 890
	Låneopptak	kr	-
	Avdrag lån	kr	-736 129
	Avskrivning	kr	-
	Endring disponible midler	kr	-231 239
	Disponible midler	**kr**	**1 038 148**

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som viser et overskudd på kr 504 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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/revisjonsberetninger

Oslo, 15. mai 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

NextGenTel

FIBER FRA NEXTGENTEL

www.nextgentel.no



Dette er NextGenTel

NextGenTel leverer høyhastighetsfiber til kunder over hele landet. Vi jobber hver dag for at våre kunder skal ha en god deal på internett.

Velger du fiber fra NextGenTel får du:

- **Fiber fra prisvinnende internettleverandør**
- **Valgfrihet til å velge TV-løsning**
- **Styret får egen kontaktperson**



Bytt.no er en uavhengig sammenligningstjeneste som sammenligner internettleverandører basert på opplevd hastighet, pris og omtaler.



AS Kjølberggaten 1

Leiligheter: 50

Budsjettilbud: 20.3.2024

Etablering av fibernett
Internett og TV-tjenester

NextGenTel

Fiber i borettslag





Verdens raskeste og mest stabile internetteknologi

Etablere fiber

1. Punkt-til-punkt fiber installeres
2. Media converter i hver bolig
3. Eget WiFi-utstyr i hver bolig

Høyere hastighet

Streame video, spille online og laste ned store filer med gigabithastighet

Stabile fibertjenester

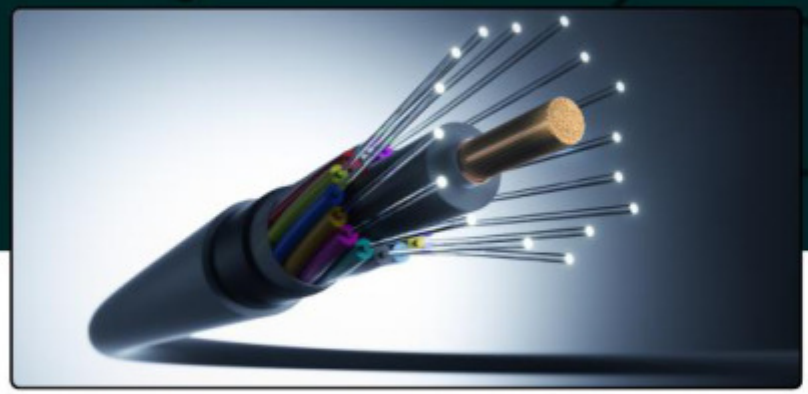
Mindre sannsynlighet for å oppleve forstyrrelser i nettet

Egen kapasitet

Alle leiligheter får dedikert egen kapasitet

NextGenTel





COAXIALT NETT / «HYBRIDFIBER» (HFC)

- Fiber til sentral utenfor bygget med coaxialt spredernett
- Deler fiberlinjen med alle i spredernettet
- Bygget for enveistrafikk (kabel TV)
- Mer utsatt for forstyrrelser
- Dårligere responstid

PUNKT-TIL-PUNKT FIBER (FTTH)

- Dedikert fiberlinje til hver leilighet
- Stabilt nett
- Ingen deler hastighet
- Fiber er ikke utsatt for forstyrrelser
- Raskere responstid og ubegrensede hastigheter

NextGenTel

Utstyr

Bindeledd mellom fiberlinjen og WiFi hjemme

Hver bolig får eget utstyr



Media converter

Les mer om vår Media converter

WiFi-Utstyr

Les mer om vårt WiFi-Utstyr



NextGenTel

Budsjettilbud

Fiber

199,-

per måned per leilighet
inkl. mva.

Fiber 1000

NextGenTel dekker etablering



NextGenTel

TV OG STRØMMETJENESTER

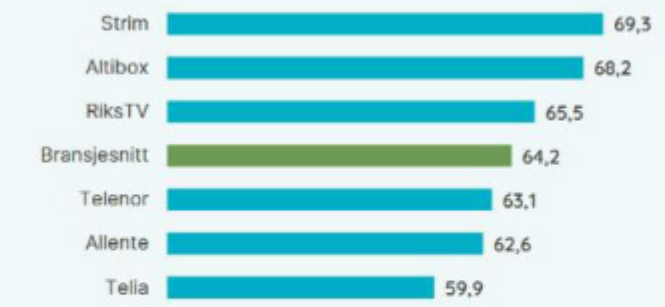
Strøm TV sømløst over fiber



RiksTV strim

Velg mellom kundefavoritter

FIGUR 4 Kundetilfredshet 2023 Tv-leverandørene



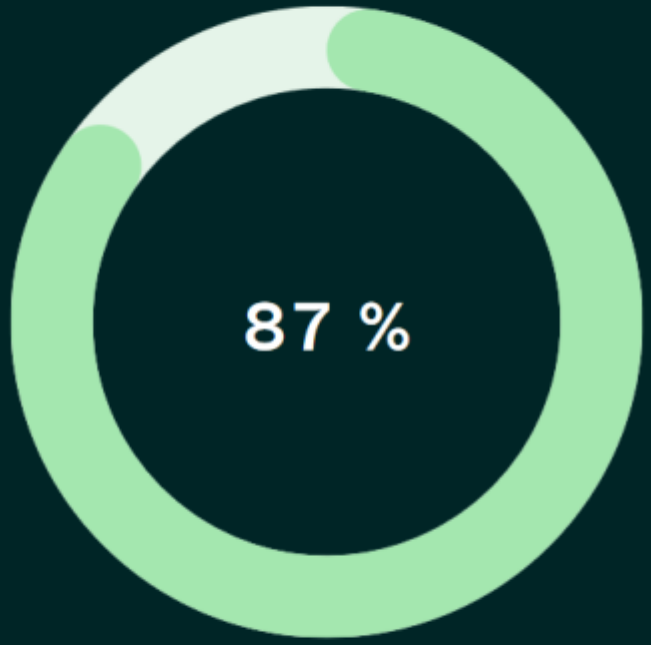
EPSI NORGE: les hele rapporten her

NextGenTel

TV-vaner

Strømming er den mest populære måten å se på TV-innhold. I 2022 hadde 87 prosent av befolkningen tilgang til en eller flere betalte strømmetjenester.

Statistisk sentralbyrå (2022) Norsk mediebarometer



NextGenTel

RiksTV

FleksiPakken for kun

249 ,-

TV-pakker for enhver smak

Les mer her







strim

Full TV-pakke og streaming

OBOS MEDLEMMER FÅR 10 %

Samle TV-pakker og strømmetjenester

Les mer her



*Kampanjer og priser kan endres fortløpende

NextGenTel



Fordeler med kollektiv avtale hos NextGenTel

- Punkt-til-punkt fiber med hastighet opptil 1000 Mbps
- Individuelle avtaler som enkelt kan administreres i appen vår
- Toppmoderne WiFi-utstyr som gjør surfing og strømming til en lek
- Lavere fellesutgifter
- Super kundeservice
- Valgfrihet til å velge TV-løsning
- Egen kontaktperson for borettslagsstyret

Tilbudet innebærer 60 måneders avtaleperiode

NextGenTel

Ved spørsmål, ta kontakt

Thomas Asbjørnsen
91359344
thomas.asbjornsen@nextgentel.com

bytt.no
BEST & BILLIGST FIBERBREDBÅND
22 MÅNEDER PÅ RAD
NEXTGENTEL
2024

Les mer om NextGenTel for borettslag



Tilbud Til Kjølberggata 1
Fra GlobalConnect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps

1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 15.03.24| Oppstart: Etter nærmere avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 229 ,- pr måned pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@Home Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

(RiksTV kollektivt fra kr 149,-)

GlobalConnect

Tilbud 2

1000/1000 mbps

1000/1000 mbps

Kr 249,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@home Premium

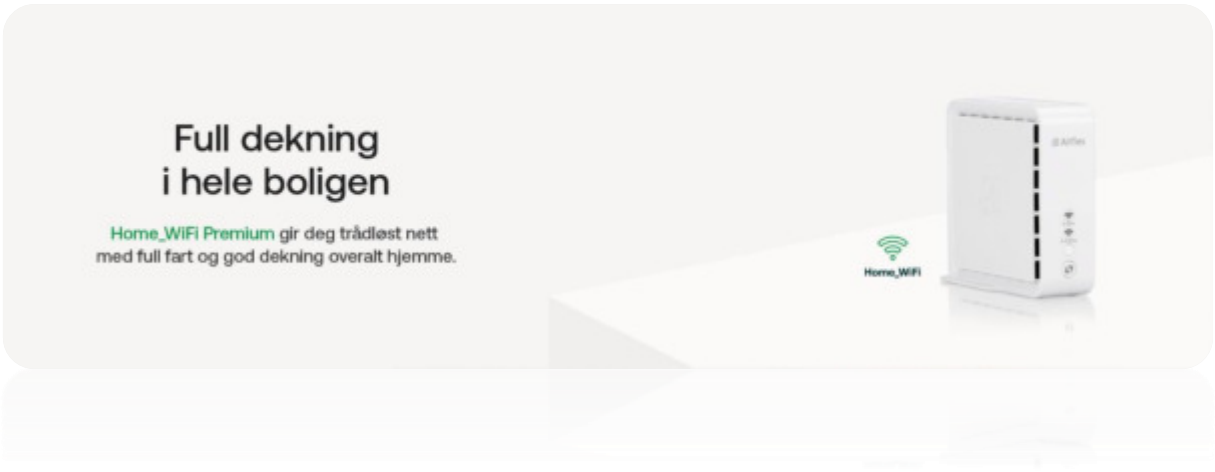
Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

Kollektiv TV fra RiksTV løper fra kr 149,-



GlobalConnect



WiFi@Home Premium – Inkludert

WiFi@Home Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig.
WiFi@Home Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi@Home Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.
Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi@Home Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



GlobalConnect

Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

GlobalConnect



Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 624.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 60 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

GlobalConnect

AS Kjølberggaten 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 29.05.2024

Sted: Tøyen Skole
32 av 70 mulige stemmegivere var representert.
27 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valg av to personer for signering av protokoll

Godkjenning av innkalling

Kedy Hassani og Aleksander Røe Strømshoved er valgt til signering av protokoll.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Monica Aasen velges til møteleder. Kedy Hassani og Aleksander Røe signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur

Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd
Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø
Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3.045.399,- (mot budsjett 3.027.000)
Utgifter: 1.668.981,- (mot budsjett 1.784.000)

Resultat: 504.890 (mot budsjett 449.000,-) I tillegg betalte vi 736.129,- i avdrag.

Regnskapet for 2023 viser et resultat som er betydelig lavere enn avdragene betalt til banken. Denne differansen gjenspeiler seg i at vi har tilsvarende mindre (231.239,-) på konto pr. 01.01.24 enn pr. 01.01.23.

Referat fra diskusjon:

Kristian Fredheim presenterte regnskapet på vegne av styret.

Spørsmål til regnskapet.

Spørsmål om hva posten møter/kurs/oppdatering/web består av.

Det ble redegjort for at posten hovedsakelig består av utgifter til styret.com, én styremiddag i året og andre eventuelle utgifter i forbindelse med styrets virke.

Spørsmål om å få oversikt over hvor stor andel av fellesutgiftene den enkelte aksjonær betaler som går til de ulike postene.

Svar: Vi har ikke regnskap for hver beboer. Vi har ikke noen detaljerte tall tilgjengelig utover årsoppgaven, dessverre. Forretningsfører har mer kunnskap om tall, og varmtvannsbetaling kan eventuelt justeres individuelt med

Spørsmål: Hva er egenkapitalen til gården per regnskap.

Det ble vist til riktig post i regnskapet.

Spørsmål om hvorfor det er ulike felleskostdnader på leiligheter med tilsvarende areal.
Ble vist til størrelse på leilighet og verandautbygging, men tatt til etteretning at dersom noen betaler et annet beløp enn naboer med tilsvarende leiligheter er dette noe Styret gjerne vil vite mer om, slik at summene kan justeres.

Regnskapet bled godkjent ved akklamasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til Annen egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Budsjett 2024

Bakgrunn:
Budsjettet for 2024 er sterkt preget av økte rentekostnader og økte kommunale avgifter.

Dette alene gjør at styret har vedtatt ytterligere økning av "husleie" fra 01.07.24 med 10%.

Denne økningen er nødvendig for at fellesskapet skal ha det samme på konto ved årets slutt som ved innføringen av denne økningen (dvs likviditeten vedlikeholdes).

Dette kommer i tillegg til økningen av "husleien" i januar 2024. Til informasjon har likviditeten i selskapet blitt dårligere de siste årene da "husleien" ikke ble økt med det samme rentekostnadene økte. Styret ønsker å være på den sikre siden, og sikre god drift samt nødvendig likviditet.

Budsjettet er lagt opp "minimalistisk". Dvs. at det ikke er lagt inn noen nye investeringer, og styret har foreslått å innføre betaling for bruk av vaskemaskin/tørketrommel (egen sak) da dette er en relativt stor utgift som ikke benyttes av alle beboere. Det er tatt høyde for påløpte kostnader, samt forberedende del av takreparasjonen.
De sakene som er oppe til behandling på generalforsamling, er ikke lagt inn i budsjettet.

Dersom det vedtas intvesteringer, som medfører kostnaderanbefaler styret å øke husleien tilsvarende.

Notater fra møtet:

Diverse budsjettposter ble ytterligere belyst etter spørsmål fra salen.

Budsjettet ble vedtatt ved akklamsjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Budsjettforslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Budsjettforslaget godkjennes ikke

Sak 5: Vedtekstendringer

Forslag om vedtektsendring fra styret ang paragraf 13.

Årsak: Dagens vedtekter inneholder motstridende setninger om antall styremedlemmer, samt noe urealistiske forskrifter om antall medlemmer.

Slik det står pr nå:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, hvorav én skal være leder, én nestleder og én sekretær. Det skal oppnevnes 2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 2 varamedlemmer

Styrets forslag til endring:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 4 medlemmer, hvorav én skal være leder.
Det skal oppnevnes 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 1-2 varamedlemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Diskusjon under generalforsamlingen:

Spørsmål om hvorvidt dette vil ha innvirkning på styrehonorar.
Dette ble besvart med at styrets honorar for det neste styret først settes ved neste generalforsamling.

Spørsmål om hvorvidt det er noen fordeler med å endre antallet styremedlemmer.
styret opplyste om at dette kunne gjøre rekruteringen av et fullsatt styre enklere siden det har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til styret de siste årene.

Vedtektsendringen ble vedtatt ved akklamsjon

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektsendring vedtas

Nei: 0 stemmer

Ingen vedtektsendring

Sak 6: Valg av styre

Styremedlemmer skal velges på generalforsamling og kandidater vil presentere seg selv under møtet.

Det er behov for 4-5 personer.

For å unngå at store deler av styret byttes ut samtidig foreslår valgkomiteen at styreleder velges for 1 år i år. I fremtiden vil styreleder velges for 2 år.

1 styreleder (1 år)

2 ordinære styremedlemmer (2 år)
1-2 vara (2 år)

Dersom du har anledning til å stille kan du i forkant av møtet sende noen ord om deg selv til valgansvarlig martingiset@gmail.com og eyvind89@gmail.com.

Valgt ved akklamsjon

Styreleder (1 år)

Kristian Jensen	enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Christine Malnes Mathisen	1. valg - enstemmig valgt
Bjørn Tore Grøntvedt	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (2 år) (2 posisjoner)

Kamilla Andersen	1. valg - enstemmig valgt
Eyvind Olafsrud	2. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar

Styret foreslår at honorar på 55.000 NOK videreføres for 2024.

Vedtatt ved akklamsjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styrets forslag vedtas

Mot: 0 stemmer

Styrets forslag vedtas ikke

Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Vedtatt ved akklasjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 9: Felles internett

Felles internettavtale:

Saken gjelder hvorvidt neste styre skal innføre fellesavtale for internett.

Til info har vi hentet inn tilbud slik at beboerne kan se hva en slik endring potensielt medfører.

Vi har mottatt tre ulike tilbud fra leverandører. Alle tre fordrer at hele sameiet bytter leverandør. Dermed må dette avgjøres i generalforsamling.

Tilbud 1:

Telenor

kostnad per måned: 299,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

Gratis de 3 første månedene

NextGentel

kostnad per måned: 199,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

GlobalConnect

kostnad per måned: 229,-
hastighet: 100/100
Type: fiber

Se vedlegg for alle tilbud.

Styret foreslår at det vedtas hvorvidt det skal innføres felles internettavtale eller ikke. Påtroppende styre får isåfall i oppgave å fremforhandle det beste tilbudet.

Innspill fra salen om at det i utvelgelsen av nytt tilbud er viktig å huske på å presisere at det må foreligge rimelig oppsigelsestid, at eventuelle skader ved installasjon må unngås og at de eksisterende fiberkabler i gården må ryddes opp i.

Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Det skal innføres felles internettavtale.

Mot: 0 stemmer

Det skal ikke felles internettavtale.

Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Styret foreslår at det innføres en betalingsløsning via Vipps for bruk av vaskeriet. Forslaget er å ta betalt 10 kroner per vask som betales til forretningsfører via Vipps. Styret gis tillatelse til å implementere denne endringen i vaskerireglementet.

Driftkostnader for vaskeriet var i 2023 på 43 201 kroner. I 2022 var kostnadene på 54 000 kroner.
Med den foreslåtte prisen på 10 kroner per vask vil dette medføre en inntekt på ca 56 000 kroner i året (350 dager i året, 2x8 maskinvask i døgnet). Inntektene justeres i budsjettet.

Diskusjon under generalforsamlingne:
Det kom frem flere meninger om hvorvidt styrets forslag var ønskelig eller ikke. Herunder om hvilke fellesgoder man skal spleise på og hvilke de enkelte enhetene selv skal dekke. Det var dessuten flere innspill om at 10 kroner var dyrt, og at betalingsordningen basert på frivillighet kunne skape mistro mellom beboere.

Styret understreket at forslaget gjør det mulig å dekke opp kostnadene til en budsjettpost som per nå finansierer et tilbud flere ikke benytter seg av, at betalingsordning eksisterte i borettslaget før, og at innføring av betaling for vaskeriet gjør kostnadsfordelingen mer rettferdig.

Forslaget ble stemt ned med et klart flertall.

Mot - 26 stemmer

Betalingsordning for vaskeriet innføres ikke.

Alternativ 1 - 8 stemmer

Betalingsordning for vaskeriet innføres.

Totalt antall stemmer: 34

Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Forslag til vedtaksendring vedrørende utbygging av loft:

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt utbygging av loftene med betingelsen om at alle beboere har anledning til å bygge ut loftene samtidig. Ettersom det har vist seg vanskelig å samle alle beboerne til utbygging på én gang, foreslås det følgende endringer med gitte rammer og betingelser:

Individuell utbygging med gitte rammer:
Beboere som ønsker å gjennomføre utbyggingen kan nå gjøre det individuelt, innenfor følgende gitte rammer:

Byggingen må følge de allerede godkjente arkitekttegningene av plan- og bygningsmyndighetene.
Utbyggingen må skje innen en angitt tidsfrist, satt til (forslag) 6 måneder innen godkjennelse med minimum 3 måneders nabo varsel.

Utbyggingen må følge eventuelle retningslinjer satt av sameiets styre for estetikk og konstruksjon.
Beboere må søke om nødvendige tillatelser og godkjenninger fra relevante myndigheter før arbeidet kan påbegynnes.

Den individuelle utbyggingen skal skje på beboerens/utbyggerens eget ansvar og risiko.
Opprettholdelse av kollektive regler og vedtak:

De kollektive reglene og vedtakene angående utbygging av loftene som allerede er vedtatt, opprettholdes for de beboere som ønsker å vente og delta i en utbygging senere.
Koordinering og kommunikasjon:

Sameiets styre oppfordres til å koordinere utbyggingsprosessen og informere alle berørte parter om endringene i vedtaket.

Det skal arrangeres informasjonsmøter eller mulighet for individuelle konsultasjoner for å sikre at alle beboere er informert og har muligheten til å stille spørsmål eller komme med innspill.
Søknad om påbegynnelse:

Beboere som ønsker å starte utbyggingen må søke om dette hos sameiets styre.
Søknadsfristen settes til én gang i året

Saken ble fremlagt av for Generalforsamlingen av Blake.

Innlegg ble holdt om potensielle konsekvenser for strukturen og hvorvidt utbyggingen skulle være individuell, eller felles. Videre ble det poengtert at individuell utbygging kunne føre til mange ulike bygningstider og prosesser som ville være til sjenanse for naboene.

Avstemming:

Forslaget ble stemt ned med betydelig flertall.

Mot - 30 stemmer

Forslaget vedtas ikke.

Alternativ 1 - 2 stemmer

Forslaget vedtas.

Totalt antall stemmer: 32

Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Som følge av takinspeksjonen utført høsten 2023 av Oslo Byggkontroll AS ble det oppdaget behov for enkelte reparasjoner. Taket er generelt i god stand, men det er gammelt og krever vedlikehold. Det er enkelte lekkasjer inn på loftet og disse kan stoppes ved å bytte til bedre beslag, rette på steiner (enkelte steiner mangler).

For å gjøre denne jobben kreves stillas. I tillegg anbefaler Oslo Byggkontroll AS å gjøre vedlikehold utvendig på vinduene. Dette vil innebære skraping/pussing og maling - noe som vil forlenge levetiden til vinduene med 10 år.

Gesimsen (overgangen mellom vegg og tak) er veldig utsatt for vanninntrenging, og alle kan se at den er flekkete på grunn av det. Gesimsen bør repareres og males for å unngå ytterligere nedbryting. Videre fungerer ikke den ene varmekabelen i takrenne/nedløp, og denne kan erstattes enkelt når stillaset er oppe.

Styret har kun p.t. mottatt muntlig prisestimat på 3-4mill NOK, men forventer å ha et mer detaljert tilbud å vise til på generalforsamlingen.
«Husleien» til hver enkelt vil øke som følge av et låneopptak.
De fremtidige kostnadene vil øke ved å ikke gjøre dette vedlikeholdet.

Oslo Byggkontroll AS anbefaler gjennomføring av reparasjon av tak nå.

Saken er bestemt utsatt til senere ekstraordinær generalforsamling.

Utsatt behandling - Enstemmig vedtatt

Saken besluttes utsatt til senere behandling ved ekstraordinær generalforsamling.

Alternativ 1

Påtroppende styre gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 5 mill NOK til reparasjon av tak.

Mot: 0 stemmer

Vedlikeholdet utsettes med den risiko som medfølger.

Ordinær generalforsamling 29.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hassani, Kedy-Zoraya	**2024-06-04**	**Strømshoved, Aleksander Røe**	**2024-06-04**

Identifikasjon

bankID Hassani, Kedy-Zoraya

Identifikasjon

bankID Strømshoved, Aleksander Røe

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

Martine Smedheim Lund
Kjølberggaten 1 F
0653 Oslo

Årsoppgave for 2023

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	653
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	12969
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	15790
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	245536
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Martine Smedheim Lund
658
Eiertid: Fra 2023-01-01 Til 2023-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
AS Kjølberggaten 1
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

 00933774244

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

AS Kjølberggaten 1
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Vedrørende lån nr. : 8398.71.50400

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 6,290 % p.a.
Effektiv rente : 6,480 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00933774244

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

AS Kjølberggaten 1
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.50400

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 17.374.332,19
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,040 %
Ny rente fra 02.02.2024	6,290 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,480 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	15 år og 4 mnd
Innfrielsesdato	30.04.2039
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 145.034 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	23.04.2014

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

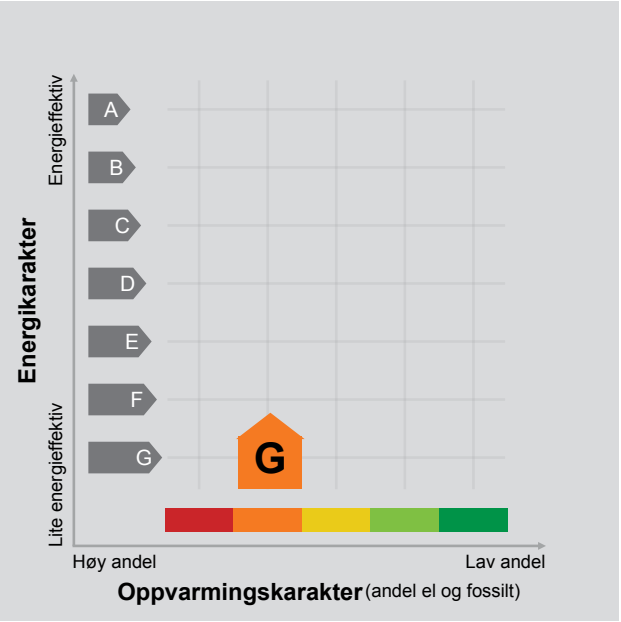
Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	145.069	88.900	35		56.134	17.318.198
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,290 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			147.398	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	147.433	88.933	35		58.465	17.259.733
30.03.2024	147.433	88.987	35		58.411	17.201.322
30.04.2024	147.433	91.641	35		55.757	17.145.565
30.05.2024	147.433	88.398	35		59.000	17.086.565
30.06.2024	147.433	91.031	35		56.367	17.030.198
30.07.2024	147.433	87.803	35		59.595	16.970.603
30.08.2024	147.433	90.413	35		56.985	16.913.618
30.09.2024	147.433	90.108	35		57.290	16.856.328
30.10.2024	147.433	86.907	35		60.491	16.795.837
30.11.2024	147.433	89.482	35		57.916	16.737.921
30.12.2024	147.433	86.296	35		61.102	16.676.819
SUM 2024	1.766.832	1.068.899	420		697.513	16.676.819
30.01.2025	147.433	89.075	35		58.323	16.618.496
28.02.2025	147.433	83.052	35		64.346	16.554.150
30.03.2025	147.433	85.582	35		61.816	16.492.334
30.04.2025	147.433	88.105	35		59.293	16.433.041
30.05.2025	147.433	84.957	35		62.441	16.370.600
30.06.2025	147.433	87.455	35		59.943	16.310.657
30.07.2025	147.433	84.324	35		63.074	16.247.583
30.08.2025	147.433	86.798	35		60.600	16.186.983
30.09.2025	147.433	86.473	35		60.925	16.126.058
30.10.2025	147.433	83.370	35		64.028	16.062.030
30.11.2025	147.433	85.806	35		61.592	16.000.438
30.12.2025	147.433	82.721	35		64.677	15.935.761
SUM 2025	1.769.196	1.027.718	420		741.058	15.935.761
SUM 2026	1.769.196	979.754	420		789.022	15.146.739
SUM 2027	1.769.196	928.668	420		840.108	14.306.631
SUM 2028	1.769.196	874.408	420		894.368	13.412.263
SUM 2029	1.769.196	816.356	420		952.420	12.459.843
SUM 2030	1.769.196	754.705	420		1.014.071	11.445.772
SUM 2031	1.769.196	689.048	420		1.079.728	10.366.044
SUM 2032	1.769.196	619.269	420		1.149.507	9.216.537
SUM 2033	1.769.196	544.707	420		1.224.069	7.992.468
SUM 2034	1.769.196	465.463	420		1.303.313	6.689.155
SUM 2035	1.769.196	381.079	420		1.387.697	5.301.458
SUM 2036	1.769.196	291.356	420		1.477.420	3.824.038
SUM 2037	1.769.196	195.573	420		1.573.203	2.250.835
SUM 2038	1.769.196	93.719	420		1.675.057	575.778
SUM 2039	583.379	7.461	140		575.778	0
TOTAL	27.118.955	9.738.183	6.440		17.374.332	0

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggata 1F
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593619
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-5646
Dato	07.08.2024



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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving

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

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	1930
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjølberggata 1F
Postnummer: 0653
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 07.08.2024 13:53:43
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5646

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 248
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80593619

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

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 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

BYGGESAKSDOKUMENTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Tore Orvei AS
PB. 177 Leirdal
1009 OSLO
tore@orvei.no

Dato: 25 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701857-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 1	Eiendom:	231/248
Tiltakshaver:	Kjølberggata 1 AS	Adresse:	Kjølberggata 1, 0653 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	PB. 177 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KJØLBERGGATA 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

for Pål Granberg
fungerende enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

Kopi til: Kjølberggata 1 AS, v / Knut Håkon T Mørch, Kjølberggata 1, 0653 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 31.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201110745-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 1 A - G	Eiendom:	231/248/0/0
Tiltakshaver:	Kjølberggaten 1 AS	Adresse:	v/ Morten Nilsen Kjøberggaten 1, 0853 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – KJØLBERGGATA 1 A - G

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2012 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Kjølberggaten 1 AS, v/ Morten Nilsen Kjøberggaten 1, 0853 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Anmeldelse til Tegningen 9/3 77 1929

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Overingeniør

på matr.-nr. 1 Kjølbergsgaten

Innlevert 17 januar 1929 Attestert

Ferdig attestert 22.1.1932

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

Oslo den 18 januar 1929

A. Magnus
beh.

Rep. nr. 98
mk. 21 JAN. 1929

Opmålingschefen jr. nr. 68
19 JAN 1929

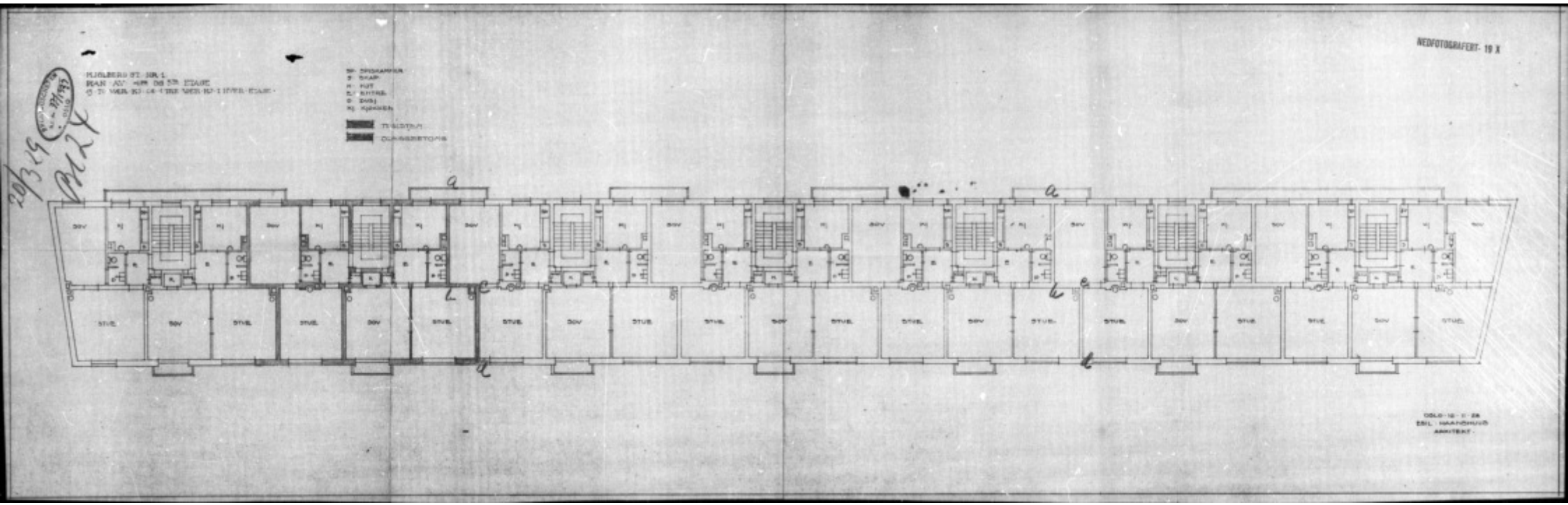
Sendes hr. reguleringssjefen

På vedkommende kaller ekspedisjon for utmåling av grunn til Kjølbergsgaten med Kr. 7040.95, jfr. skjønn av 23/4 03 og tinglysning av 30/5 04. Beliggenheten fremgår av vedlagte kart.

Oslo 24/1 29 Stillfaarden

Kart 32

Innkrevet 18/2-1932


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
a
a
b
b
STUE
SOV

REGULERING

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kjølberggata 1F
Aksjebrevnr. 890-909 Orgnr. 933774244 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0230

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Adnan Nabi

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 74 86

E-post: adnan.nabi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater