PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KJØLBERGGATA 15 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KJØLBERGGATA 15 B, 0653 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 252 0301 OSLO kommune.
Andelsleilighet



Dato befaring:	24/06/2026
Utskriftsdato:	27/07/2026
Oppdragsnummer:	99788
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)

- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)

Tilstandsgrad 3:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 1 500 – 3 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 500 – 3 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hege Bjerke Færevaag
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Leietaker , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 252
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	620.6 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Kjølberggt 15
Adresse:	Kjølberggata 15 B, 0653 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Kjølberggt 15
Organisasjonsnr:	979379242
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Hege Bjerke Færevaag
Andelsnummer:	8

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring på telefon.		
Egenerklæring	27/07/2026		Eiers egenerklæring signert og datert 27.07.2026 er mottatt.		
Ambita infoland	29/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1904

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
2. etasje	59	0	0	3
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	59	8	0	3
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det fremkommer av eiers egenerklæring observasjoner av sjeggkre på bad.
eier har satt ut feller uten at det er observert sjeggkre i fellene.

Tilstandsvurdering: Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftekanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderinger som utløser krav om dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og er funksjonstestet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i stue/kjøkken. Innvendige gulv er belagt med gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,81 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter entré.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Bad er av eldre dato.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Det er på befaring observert enkelte sprekte fliser. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med speil- og glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert at toalett ikke stopper å fylle seg med vann og kontinuerlig renning i toalettskal. Årsak kommer av defekt flott. Tg3 gis etter nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 1 500-3 000,-

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i vegg tilstøtende bad fra stue. Veggen er av typen utforet betongvegg o.l, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260151
Addresse	Kjølberggata 15 B		
Postnr.	0653	Sted	OSLO
Selgers navn	Hege Bjerke Færevaag		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i flis.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør for hele borettsalget i juni 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har info. Ble utført av Norva24 Gravco.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Balkong er bygget i 2022 og balkongdør satt inn i fasade. Gjort felles for hele borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles kjeller med boder har noe fuktinnsig i konstruksjonene. Her er det satt inn avfukter som gjør at dette ikke er et problem for bruken av bodene.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Av forrige eier ble det utført arbeid på det elektriske anlegget ved etablering av nytt kjøkken og sikringsskap i 2021. Dette ble utført av fagpersoner og ved forrige salg ble det fremlagt samsvarserklæring (dato 30.06.2021) til takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke denne dokumentasjonen, men forrige eier skal ha den. Det er opplyst om ved forrige salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong er bygget i 2022 og balkongdør satt inn i fasade. Gjort felles for hele borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er ikke målt i leiligheten, men det er målt i leilighetene i 1.etasje. Disse har verdier 74, 89, 81 og 110 Bq/m3 (tiltaksgrense 200 Bq/m3). Radonforekomst i etasjer over skal være lavere enn i 1.etg.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Over to år har jeg funnet kanskje 3-4 sjeggkre på badet i leiligheten. Jeg har satt opp et par feller under benken på badet, men det har ikke kommet noen dyr i dem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

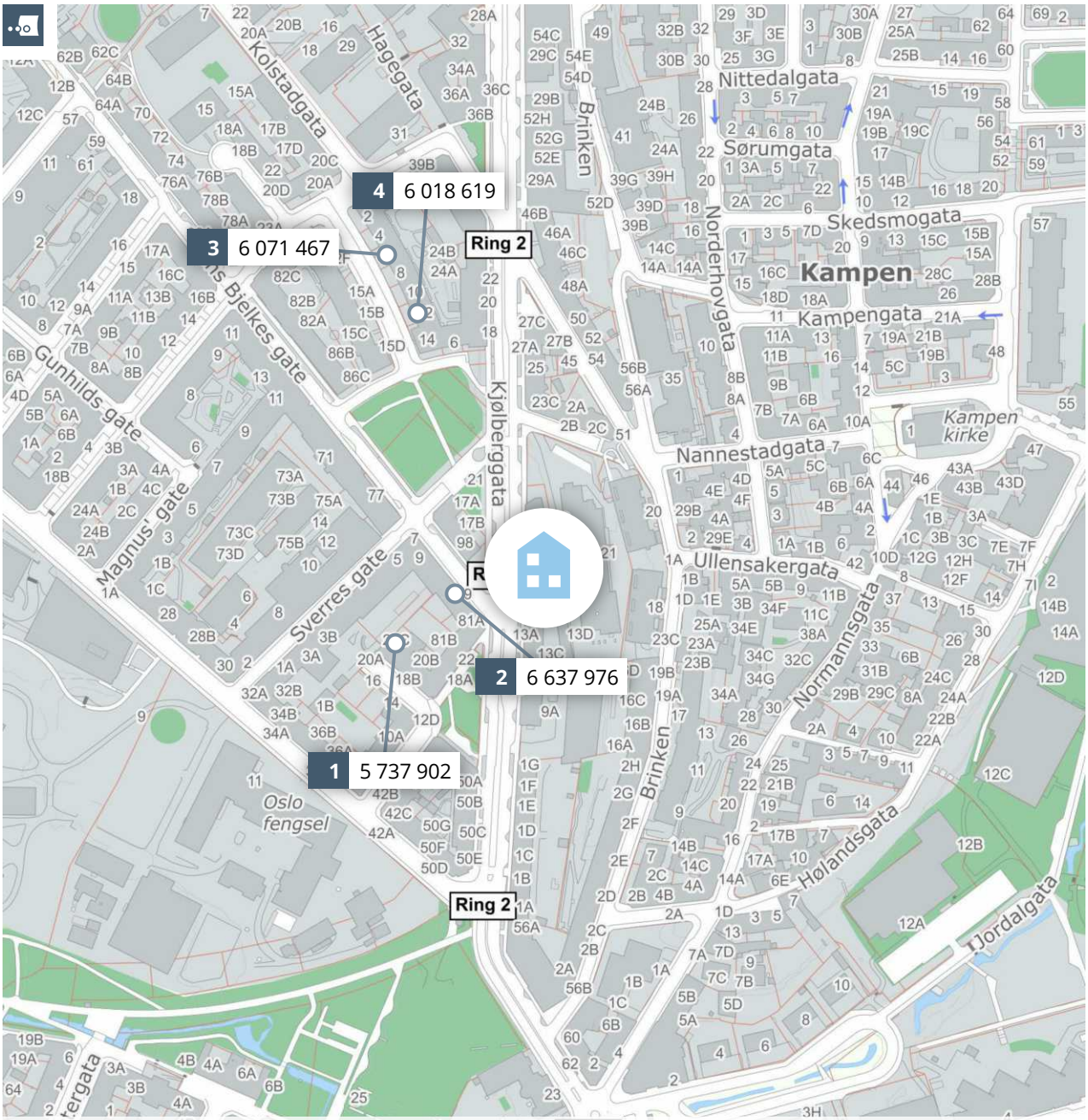
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.07.2026

Signert av *Hege Bjerke Færevaag*

Initialer selger:
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KJØLBERGGATA 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 04.08.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjølberggata 15 B, 0653 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 231 BNR 252 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 6

Verdivurdert til

5 950 000

172 860	6 122 860	103 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	5 070
Formue	25 329
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkons gate 20 A 63 m² 1898 3. etg 2 sov				27.08.2025	5 650 000	**5 650 000**	87 902	5 737 902	**91 078**
2	Jens Bjelkes gate 79 64 m² 1901 4. etg 2 sov				14.02.2026	6 100 000	**6 275 000**	362 976	6 637 976	**103 718**
3	Hertug Skules gate 6 61 m² 1933 3. etg 2 sov				19.08.2025	5 100 000	**5 750 000**	321 467	6 071 467	**99 532**
4	Hertug Skules gate 12 60 m² 1932 3. etg 2 sov				20.10.2025	5 600 000	**5 700 000**	318 619	6 018 619	**100 310**

Velkommen til Kjølberggata 15B!

Her får du en lys og stilren 3-roms leilighet med gjennomgående god standard, generøs takhøyde og store vindusflater som gir en luftig romfølelse. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen og den hyggelige balkongen mot grønne omgivelser, gjør dette til en bolig som kombinerer funksjonalitet med et innbydende uttrykk.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Tøyen, med nærhet til alt en skulle trenge.

Kort fortalt:
- Moderne kjøkken fra 2021 med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Romslig og lys stue med takhøyde på ca. 2,81 meter
- Hyggelig balkong med morgensol og adkomst fra soverom
- To soverom vendt mot rolig bakgård
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Praktisk walk-in garderobe/bod med strømuttak
- To eksterne boder på til sammen 8 kvm

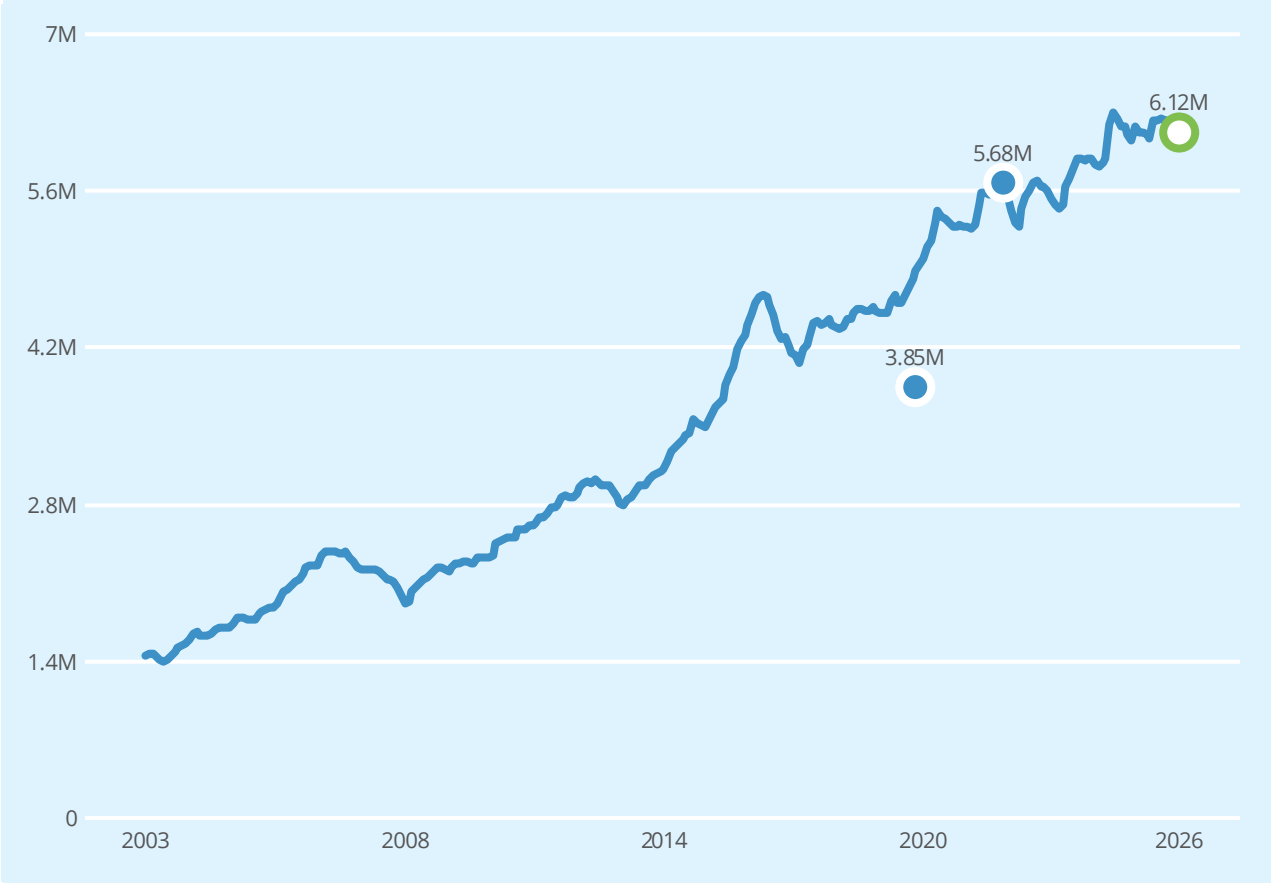
Velkommen til hyggelig visning!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2022	31.08.2022	07.10.2022	5 190 000	5 530 000	147 759	5 677 759	
11.08.2020	19.08.2020	09.11.2020	3 790 000	3 770 000	83 331	3 853 331	
07.11.2011		07.11.2011	-	1 880 000	-	1 880 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.8M

4 522 000 Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

4 298 000 Salgspris i snitt

4 268 000 Prisantydning i snitt

4.2M

Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 129 KAMPEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

106 271 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

103 777 Kjølberggata 15 B Totalpris 6 122 859

enova

Energiattest



Adresse **Kjølberggata 15B, 0653 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326508**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80593694**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **252**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1904**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 512 kWh**



Kjølberggata 15B, 0653 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kjølberggata 15B, 0653 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260151 . Vår ref.: 5118-1-08 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Kjølberggt 15
Organisasjonsnr:	979379242
Andelseier:	Færevaag, Hege Bjerke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Kjølberggata 15 B, 0653 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	231
Bnr.	252
Borettsinnskudd:	Kr. 289 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1442436-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget men det er krav om styregodkjennelse av ny andelseier før overtagelse kan gjennomføres. Søknad om styregodkjennelse skal inneholde navn på samtlige medlemmer i husstanden. Legg ved søknad om dyrehold dersom dette er aktuelt. Bruksoverlating/utleie må godkjennes av styret. Styrets e-post er: kjolberggt-15@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927035035
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	1 236 059,00
Innfrielsesdato:	01.03.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927017797
Lånetype:	Serielån

Rentesats:	6,54%
Restsaldo	960 029,68
Innfrielsesdato:	01.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927043305
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 010 576,25
Innfrielsesdato:	01.02.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 070,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492704330; IN lån 4 - Akonto renter	514,93	
Lån nr: 9492701779; IN lån 3 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9492704330; IN lån 4 - Akonto avdrag	243,34	
Lån nr: 9492701779; IN lån 3 - Akonto avdrag	0,00	
Fellesutgifter	4 312,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 183,-
Annen formue:	25 329,-
Gjeld:	176 911,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927035035
Restsaldo:	60 574,21
Kapitalkostnader:	766,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927017797
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927043305
Restsaldo:	112 286,31
Kapitalkostnader:	743,71
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 172 859,90,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Andersen, e-post:kjolberggt-15@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5118
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 17:00 og lukker 5. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5118

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller forretningsfører, Thanh Nguyen

Forslag til vedtak

Thanh Nguyen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5118 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5118 Borettslaget Kjølberggt 15.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 64 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iza Alexandra Wachter

BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15
ORG.NR. 979379242, KLIENTNR. 5118

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**630 318**	**688 172**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		50 458	223 213
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-164 910	-171 811
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-109 255
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-114 452**	**-57 853**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**515 866**	**630 318**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		559 833	720 827
Kortsiktig gjeld		-43 966	-90 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**515 866**	**630 318**

Dokument-ID 09222115557573693220

BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15
ORG.NR. 979379242, KLIENTNR. 5118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	194 732	52 222	261 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	959 856	1 119 762	1 076 000	1 240 594
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 154 588**	**1 186 985**	**1 337 000**	**1 240 594**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 024	-4 371	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-64 000	-31 000	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-10 318	-9 164	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-59 080	-59 934	-60 000	-62 700
Konsulenthonorar		-1 148	-7 654	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	6	-151 320	-157 242	-116 000	-116 690
Forsikringer		-135 930	-134 197	-197 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-241 670	-221 420	-275 000	-289 145
Energi/fyring	8	-61 981	-52 631	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 584	-61 727	-68 000	-70 040
Andre driftskostnader	9	-88 607	-99 423	-116 000	-116 330
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-887 661**	**-838 761**	**-994 000**	**-977 115**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**266 927**	**348 223**	**343 000**	**263 479**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	109 255	0	0
DRIFTSRESULTAT		**266 927**	**457 478**	**343 000**	**263 479**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 248	4 021	0	0
Finanskostnader	11	-218 717	-238 286	-224 160	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-216 469**	**-234 265**	**-224 160**	**-224 000**
ÅRSRESULTAT		**50 458**	**223 213**	**118 840**	**39 479**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		50 458	223 213		

Dokument-ID 092221155575736932220

BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15
ORG.NR. 979379242, KLIENTNR. 5118

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		16 955 000	16 955 000
Tomt		1 100 000	1 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER	**12**	**18 055 000**	**18 055 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	131 299
Andre kortsiktige fordringer	13	284	1 796
Driftskonto OBOS-banken		543 702	572 419
Sparekonto OBOS-banken		15 847	15 313
SUM OMLØPSMIDLER		**559 833**	**720 827**
SUM EIENDELER		**18 614 833**	**18 775 827**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	9 462 001	9 411 543
SUM EGENKAPITAL		**9 463 801**	**9 413 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 293 865	3 458 775
Borettsinnskudd	16	5 813 200	5 813 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 107 065**	**9 271 975**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 929	22 471
Leverandørgjeld		5 141	66 715
Påløpte renter		1 070	1 218
Annen kortsiktig gjeld	17	5 826	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 966**	**90 509**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 614 833**	**18 775 827**
Pantstillelse	18	20 773 200	20 773 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Borettslaget Kjølberggt 15

Håkon Andersen | Frederik Friederichs | Iza Alexandra Wachter

Dokument-ID 09222115557573693220

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

Dokument-ID 09222115557573693220

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	959 856
Kapitalkostnader IN 17797	110 446
Kapitalkostnader IN 43305	84 957
Reg.kapitalkostnader IN 17797	-408
Reg.kapitalkostnader IN 43305	-263
Fratrekk kapitalkostnader	-194 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**959 856**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 024
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 024**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-64 000
SUM STYREHONORAR	**-64 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 318
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 318**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 390
Drift/vedlikehold VVS	-11 168
Drift/vedlikehold elektro	-849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 427
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-10 322
Reparasjon og vedlikehold annet	-7 503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 320**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-166 303
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-241 670**

Dokument-ID 09222115557573693220

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 981
SUM ENERGI / FYRING	**-61 981**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 004
Renhold ved firmaer	-35 736
Snørydding	-8 125
Andre driftskostnader	-21 340
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 222
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 607**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 714
Renter av sparekonto i OBOS-banken	534
SUM FINANSINNTEKTER	**2 248**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-90 161
Pantegjeldsrenter	-67 678
Pantegjeldsrenter	-60 878
SUM FINANSKOSTNADER	**-218 717**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning	16 955 000
Tomt	1 100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**18 055 000**

Gnr.231/bnr.252
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**284**

Dokument-ID 09222115557573693220

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 021 982
Egenkapital fra IN tidligere år	9 184 137
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-5 744 118
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**9 462 001**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig	-1 865 000	
Nedbetalt tidligere	477 303	
Nedbetalt i år	98 755	
Korrigering tidligere års feil	-12	
		-1 288 954
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 2013	-11 595 000	
Nedbetalt tidligere	10 571 438	
Nedbetalt i år	42 360	
Korrigering tidligere års feil	-9	
		-981 210
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	452 483	
Nedbetalt i år	23 816	
		-1 023 701
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 293 865**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 813 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 813 200**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-5 826
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 826**

Dokument-ID 09222115557573693220

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 813 200
Pantelån	3 293 865
Beregnede IN forpliktelser	3 440 019
TOTALT	**12 547 084**

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

Bygninger	16 955 000
Tomt	1 100 000
TOTALT	**18 055 000**

Dokument-ID 09222115557573693220

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573693220

Underskriverne

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SIP0W-WJ8T2-JEMSW-GT104-IOLZO-WEIX4

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SIP0W-WJ8T2-JEMSW-GT104-IOLZO-WEIX4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
Selskapsnummer: 5118 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thanh Nguyen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 64 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Iza Alexandra Wachter

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

Organisasjonsnummer: 979379242
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 17:00 til 5. juni kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller forretningsfører, Thanh Nguyen

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Nguyen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 64 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Andersen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Iza Alexandra Wachter (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Iza Alexandra Wachter

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 15

Sist endret 12. mai 2015.

§ 1 Navn
Lagets navn skal være Borettslaget Kjølberggata 15 og skal ha forretningskontor i Oslo.

§ 2 Andeler - ansvar
Hver andel skal lyde på kr. 100,- fullt innbetalt. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne
Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i brettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo arvet, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Flere personer kan eie en andel sammen. Den som er registrert som sameier i en andel anses som eier av en andel og kan ikke erverve ytterligere en del av en andel eller ytterligere en andel. Dette gjelder også ektefeller, registrerte partnere eller personer i annen form for husstandsfelleskap.

Dersom en person som eier en andel sammen med en eller flere andre ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor i leiligheten, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 10. En ektefelle, registrert partner eller person i annen form for husstandsfelleskap som ikke er registrert som sameier i en andel kan bare erverve en andel dersom vedkommende skal benytte leiligheten andelen er knyttet til som sin bolig eller kan få godkjent bruksoverlatelse, se § 10.

§ 4 Overføring av andel
En andel kan ikke overdras eller erverves uten at erververen også overdrar tilknyttet borettsinnskudd.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier
Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med

vedtektene § 3, bestemmelser om husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved bytte.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal erververen gi melding om dette til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Godkjenning av juridiske personer som andelseiere
Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og vedtektenes §10, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 7 Bruk
Andelseieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal andelseieren disponerer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask utføres av innleid personell.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt. Musikkundervisning og -øvelser er bare tillatt etter avtale med styret og de nærmeste naboene. Nødvendig arbeid bør skje på dagtid, innenfor ordinær arbeidstid. Dersom dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende på naboene, må dette finne sted før kl. 22.00 på hverdager. Banking og boring i mur er ikke tillatt etter kl. 19.30.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet. Private eiendeler som står i fellesarealer uten tillatelse fra styret kan bli fjernet og kastet av styret uten varsel.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

§ 8 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr, men brudd på regler om dyrehold i husordensregler og dyrehold som er eller kan bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget utgjør vesentlig mislighold.

§ 9 Veggelus, skadedyr og utøy
Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet. Dersom andelseieren ikke sørger for utrydning innenfor den tid og på den måte som fagkyndige anbefaler har styret rett til å forestå slik utrydning. Andelseieren er ansvarlig for å erstatte borettslagets kostnader med dette.

§ 10 Bruksoverlatelse
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets samtykke kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med samtykke fra styret kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen eller
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse.

Enhver opptagelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes skriftlig til styret og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret.

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere. Andelseier har ansvar og forpliktelser som om andelseier selv bodde i leiligheten.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten. Andelseier sørger for forsvarlig vedlikehold av gulvbelegg, tapet og maling, istandsetting og oppussing av leiligheten med panelovner, dører, ruter, låser, nøkler, vannkraner, oppvaskkummer, utslagsvasker, servanter, vannklosettskåler m tilbehør, elektriske ovner, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt sørge for oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Det omfatter videre vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Likeså plikter eieren å holde ved like ledninger og innretninger som andelseieren selv har satt opp.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 12 Særskilt om vedlikehold av våtrom
Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Badekar kan for eksempel bare erstattes med annet badekar, dusjløsning med egen bunn eller annen løsning med samme sikkerhet mot vann- og fuktskader som badekar har.

Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

§ 13 Forandringer
Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

Borettslaget har rett til å føre nye felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner gjennom leiligheten, når det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§ 14 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn
Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner og tilgang for gjennomføring av tiltak som omfatter etablering av nye felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner. Videre plikter andelseier å gi tilgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 15 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak
Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 16 Forsikring
Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 17 Felleskostnader
Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Månedlig felleskostnadsbeløp fastsettes av styret på bakgrunn av budsjett. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene omfatter utgifter til varmt vann.

Ved fastsettelsen av det månedlige beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Med tilslutning fra den enkelte andelseier kan generalforsamlingen vedta en annen fordeling for bestemte felleskostnadselementer.

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

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank. Ved forsinket betaling svares renter av i henhold til lov om renter ved forsinket betaling (morarenteloven).

§ 18 Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseier eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 19 Panterett
Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i andelsbrev og innskuddsbevis i medhold av denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, herunder krav på saksomkostninger borettslaget måtte få mot andelseieren. Denne panterett er begrenset til et beløp som tilsvarer 12 måneders fellesutgifter og har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, jfr første ledd.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 20 Generalforsamling.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles til med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal sendes til andelseiere med kjent adresse.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ledes av en valgt møteleder.

Hver andel har en stemme.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til borettslaget.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Andelseier kan møte ved fullmektig. En fullmektig kan bare ha en fullmakt. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseier kan møte med en rådgiver. Rådgiver kan uttale seg uten at det kreves avstemming om det på generalforsamlingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives senest innen 14 dager etter generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 21 Saker som skal behandles på generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Årsberetning fra styret
c) Årsoppgjøret, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
d) styrets budsjettforslag for inneværende år
e) Spørsmål om ansvarsfrihet
f) fastsettelse av godtgjørelse til styret
g) fastsettelse av godtgjørelse til revisor
h) Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
i) Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
j) Valg av revisor dersom det skal velges ny
k) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 22 Generalforsamlingens kompetanse
Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslagets karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 23 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer. I tillegg velges ett varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styreleder velges for et år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 24 Styrets kompetanse og vedtak
Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og 2 stemmer for vedtaket.

Styreleder, eventuelt varaformann, og et styremedlem tegner lagets firma (forplikter borettslaget). Styret kan meddele prokura.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 25 Revisor
Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 26 Endringer i vedtektene
Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 27 Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget
Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev og innskuddsbevis på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

HUSORDENSREGLER FOR KJØLBERGGATEN 15

Innledning

Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter; hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse reglene.

Leilighetene og fellesområdene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne. Klager og brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

Ro i leilighetene og oppgangene

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 23:00 og 07:00. Lek og støy i trapper og trapperom er ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de nærmeste naboene. Naboer skal varsles om man skal ha en festlig anledning, dette gjøres ved oppslag i oppgangene senest en dag før festligheten.

Nødvendig arbeid i leilighetene og i fellesrom

Nødvendig arbeid bør skje på dagtid, innenfor ordinær arbeidstid. Dersom dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende på naboene, må dette finne sted før kl. 22:00 på hverdager. Banking og boring i mur er ikke tillatt etter kl 19:30.

Renhold

Beboerne skal inntil videre, etter tur, vaske trapperommet og trappen ned til neste etasje en gang i uken. Man plikter å sørge for at dette blir utført selv om man er bortreist, eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre det selv (fram til nærmere beskjed fra styret). Det er ikke tillatt å riste tepper o.l fra vinduer.

Søppel og avfall

Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall i kjeller og oppgang. Søppeldunken merket papiravfall skal kun benyttes til papiravfall. Overfylte søppeldunker og ting som plasseres utenfor søppeldunkene blir ikke fjernet av renholdsverket.

Dyrehold

Alminnelig dyrehold er tillatt i Kjølberggaten 15, men vær vennlig å overhold følgende punkter:

1. Dyrehold skal godkjennes av borettslagets styre.
2. Dyr som må luftes skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Dyreeiere er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres dyr måtte påføre eiendom i borettslaget.
4. Dyreeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg.
5. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til straks å forbedre forholdene. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

Trafikk og parkering

Parkering skjer etter gjeldende trafikkbestemmelser i området Kjølberggaten.

Parkering av sykler i bakgård skal foregå på en forsvarlig måte og slik at det ikke er sjenerende eller risikofyllt for beboerne. Sykler skal ikke parkeres i oppgangene.

Framleie

Framleie av leiligheter eller deler av leiligheter skal godkjennes av styret. Eieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved hans eller hennes framleie. Framleie er kun tillatt for 1 år ad gangen inntil 2 år.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trapper, inngangspartier, kjeller eller loft. Røykere forplikter seg til å fjerne sneiper o.l på uteareale ne.

Generelle bestemmelser

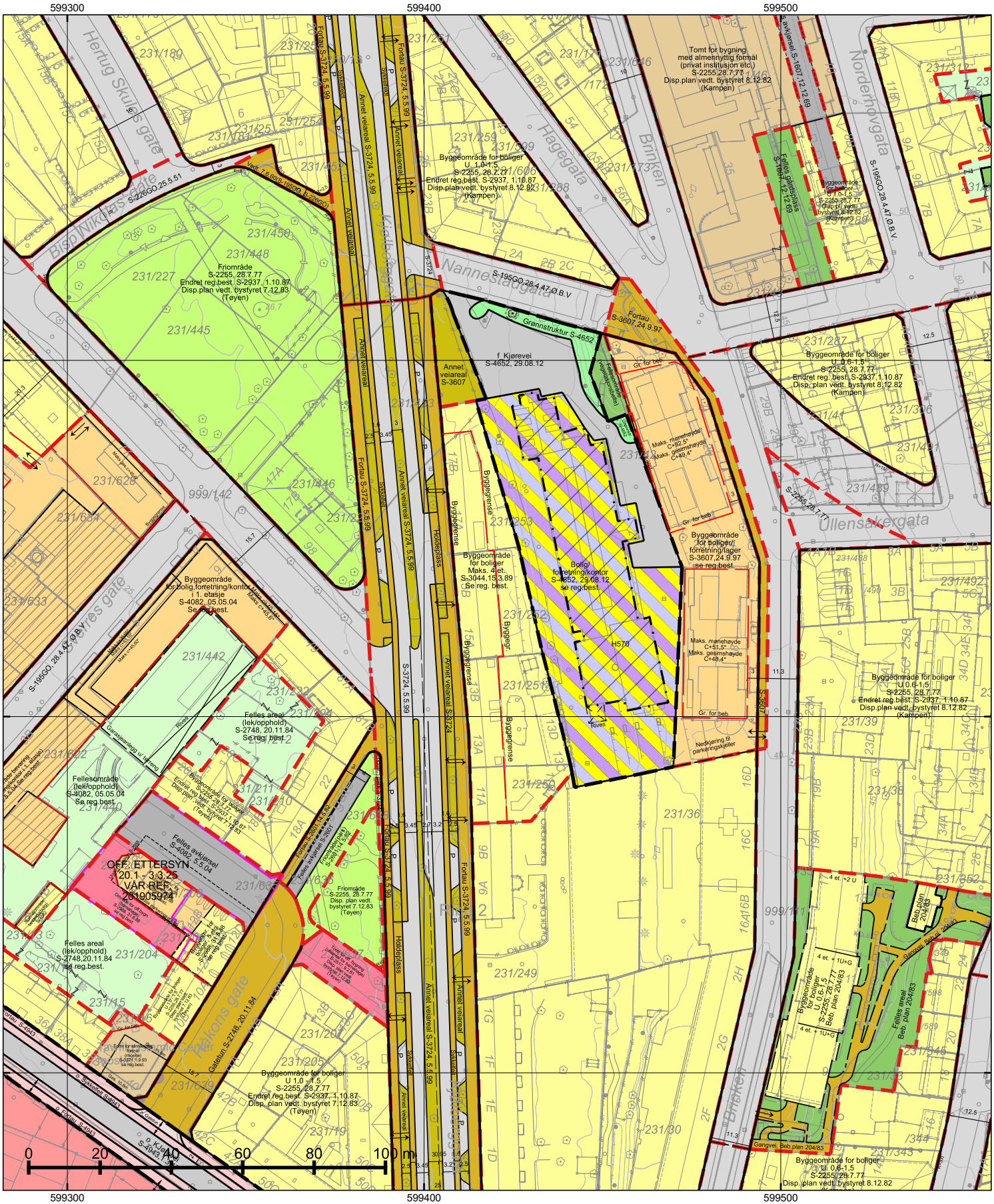
Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leilighetene må ikke settes i kjelleroppgangen eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet.

Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Dekorering av fellesareal og oppgangene skal ikke forekomme (gjelder ikke f.eks enkle blomsteroppheng), unntatt med styrets godkjenning. Oppslag skal kun henges på oppslagstavler.

For alles sikkerhet og trivsel, skal inngangsdørene, samt dørene til kjellerganger og loft til enhver tid holdes låst.

Styret, 06. juli 1998



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159512/ 86535057
Deres ref.:
Adresse: Kjølberggata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/252

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leke areal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur

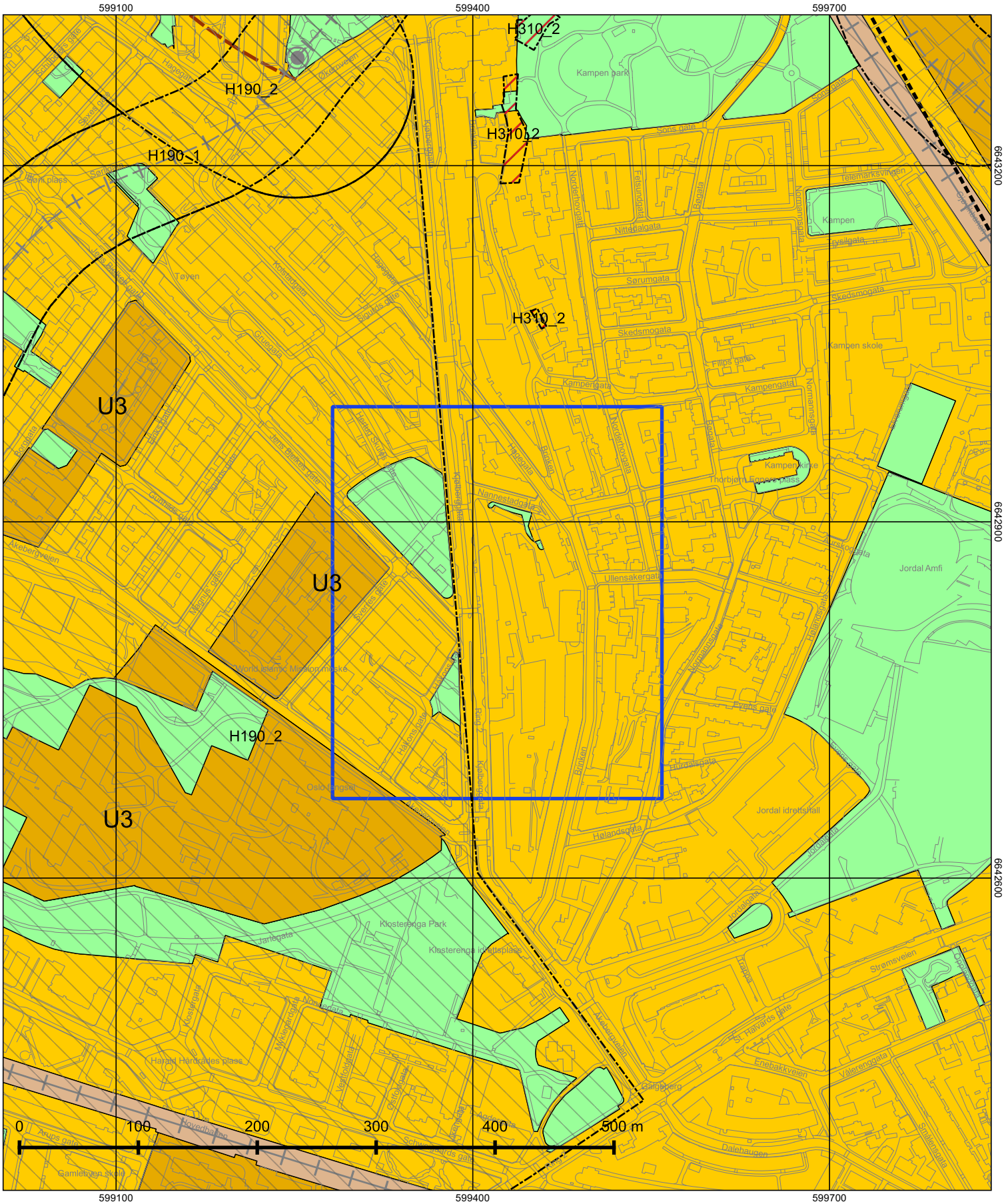
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159512/86535057
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3044

Endret reguleringsplan for Kjølberggata 11, 13, 15 og 17 fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 15.03.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850128
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KJØLBERGGT. 11, 13, 15 OG 17, DATERT 25.11.88

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg). Bebyggelsen skal plasseres innenfor den viste byggegrensen.

§ 3. Innenfor planområdet kan det føres opp boliger i 4 etasjer. Det gis tillatelse til å innrede peisestuer i kjeller, og beboelsesrom i loftsetasje.

§ 4. Støybeskyttelsen skal skje i bygningens yttervegger (fasade, vinduer). Plan for støybeskyttelse skal godkjennes av støyseksjonen ved etat for miljørettet helsevern før byggetillatelse gis. Leilighetene skal være gjennomgående med soverom på stille side.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535057
Deres ref: 9290775

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 252.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 252.

GNR. 231 BNR. 252

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1898.

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

621 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

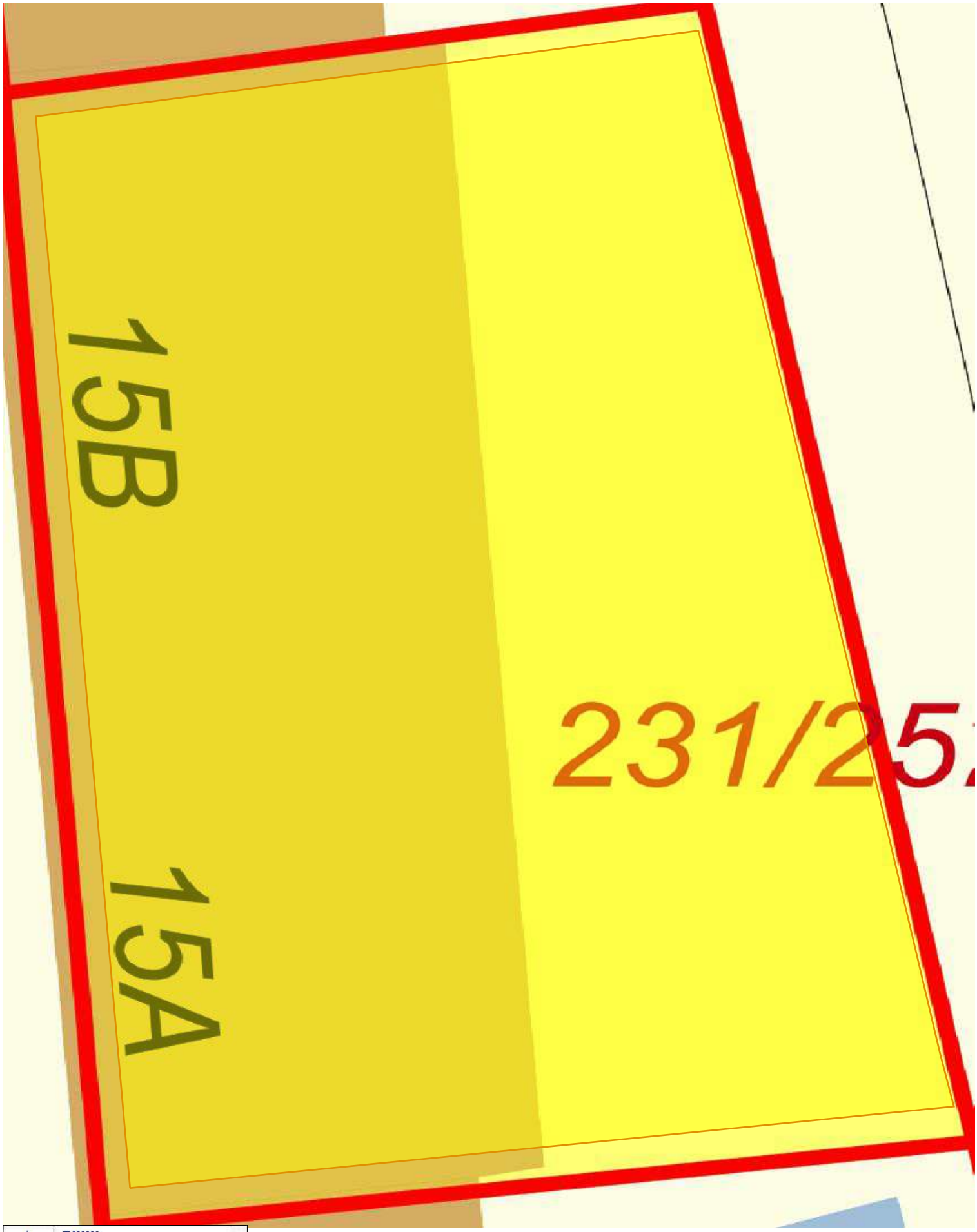
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Kolberg 1. 15.

Jm. 290/1902.

Woningshuis.

O. D. J.-No. 290. 1902.
8 Bilag.

+2 +1 +1+1+2 B. J.-No. 1767

Anmeldelse 22/11 1904 Anmeldelse
Beregning " " 1ste Alg. Plan.
6 Tegninger. 12/12 " Mag. Skrivelse.
Hageskabets Skrivelse 27/6 1905 Skrivelse
" " " Tegning.
Skrivelse af 24/8. 03 7/7 1905 Tegning.
Skrivelse 29/8 1905
Skrivelse 11/8 1904
—"— 4/11 "

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 15 Kjølberggaden

Indleveret 8/10 1902. Attesteret 30 Sept 1905.

1650-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og derefter Sundhedskommissionen.

Kristiania den 8de Oktbr 1902.

Ulr. Broch,

Intet at bemærke.
Kra. 7 Oktbr 1902
Kjælnar Sørk Ingeniør

320/02

Kjølberggaden er 25,0m bred, dens højdeforhold ikke bestemmes ved den rette linie fra Jens Bjelkes gades nordside - beliggende paa cote 27,20 - til Sverres gades midtlinie der beholder sin nuværende høide. Fortovet kommer ikke 10cm høiere.

Kristiania den 9de okt. 1902
for reguleringschefen
C. Birkenes.

352/02

1650. I Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 9de Oktober 1902.

Chr. Sundsen
Reinar Gløersen

1683-02-I

2354.

Tilbagesendes med Bilage fr. Stadsingeniøren, idet man tilslader sig at anbefale Kloakarrangementet for № 15 Kjølberggaden approberet. Pissoirets Nedløbsrør maa forsynes med S Vandlaas med mindst 7 cm. Lukningshøide og ventilleres over Taget.

Kra. Vand-og Kloakvæsens Kontor den 15de October 1902.

A. Bruun

Carl Staben

1683. I

Under Forudsætning af, at det af Overingeniøren foranførte Paabud iagttages og befølges, approberes Kloakarrangementet for № 15 Kjølberggaden. – De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlagges.

Da Bygningen maa stilles i Klasse med Arbeiderboligen, vil man som Branddirektør foreslaa, at Vedkommende gives følgende Paalag:

1. Over hele Loftet bliver at anbringe Brandgulv.
2. Alle Entrévægge, Vægge mellem Kjøkkener samt mellem Naboleiligheder forøvrigt udføres ildfaste, enten som Murvægge eller af Rabitz.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys fra Kjøkken, medmindre Lysaabningen dækkes med Traadglas af mindst 8 mm pr Tykkelse og med største Maskevidde 10 mm.
4. Leilighedernes Gange og Vægge maa ikke panelers og bestrækkes med Lærred; Gangene maa rappes.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 16de Oktober 1902.

O. H. Andersen

Reinert Klæboe

CHRA SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.-Nr. 170/02
BYGNINGSKONTOR

3

Vedlagte regler for indredning af lokaler maa befølges. Særlig i etage maa indrettes overensstemmende med sundhedsforskrifterne. Trappeværnene bør ventileres, men at dette sker til kjøkkenernes dampepibe kan ikke anbefales. En permanent aabning til fri luft i trappeværnets øverste gavermur vil være tilstrækkelig. Gaardsgulvene maa brolægges med hviggen gadestenen eller gives et andet dertil egnet, dække. Høideangivelse mod naboterrain mangler.

Kristiania 18 Oktober 1902.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1016/02
INGENIØR

Indkl. 18/10 1902.

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren tilbage med Beregning og Schemategn. af Balkon under Specielt Henvisning til Branddirektørens og Sundhedsvæsenets Paategning.

For Godkjendelse maa der ifølge Skriv. fra Magistraten af 18(19) Sept. stilles en Garanti af Kr. 4200, hvorfor Anvisning bør forevises.

Fagleten mod Terræng bør gaardvendes og Gavlene anlægges med saa stor Fodat 2/3 af Muren belastes.

I Trappevægsaabningerne i Kjælder bør Døre anbringes, under Trapperne ogsaa Kjælder indrettede.

Naar Dampepibene ogsaa skal ventilere Entreer, bør de anlægges saa store, at deres Tværsnit svarer til de tilstødendes Antal Rum.

Anmeldelse maa fremsendes.

Kr.a 25. 10. 1902. Ulr. Knudsen.

4

Ved Bygningen bemærkes:

Dørene i Facaden skal være 3 M. 24 og øvre Indgangsdørene i Gaardsfacaden skal som angivet 2 Stk. M. 2.20 anvendes.

Dørene skal forsynes med Underlagsplader og alle Jernbeslagstykker forsinkes med Zink eller Messing.

Kristiania, den 5te November 1902.

Thaulow

1267
02

Ved Gjennemsynet bemærkes:

1) Reguleringschefens Paategning af 9de Oktober 1902
2) Skadeingeniørens Bekræftelse af 16/10 1902 efter § 39.
3) Sundhedskommissionens " " 18/10 1902.
4) Den angivne Fundamentdybde af 1,50 Meter kan tillades anvendt for Facademure og indre Skillevægge. For Brandvæggenes vedkommende maa Fundamentdybden være mindst 2,50 m. For tilstødende Mure maa Afstrapningen til de høiere liggende Fundamenter ske paa en Længde af mindst 2 Meter.
5) Døre i Trappehusene maa ikke i Kjælderen og Afstrapningerne i Trappehusenes Vægge forsynes med Dør eller ogsaa maa Kjælderen ~~trappen~~ rummet helt ikke fast adskilles fra det Trappehuset med Murvæg og overhvælves. — Cfr. § 47 pas 3 g.
6) Væggene om Indgangstrappen fra Indkjørselen maa som Ydervæggene føres af 1½ Sten istedetfor som angivet af ikke fast Materiale —
7) Indkjørselen skal efter § 47 pas 3. cfr. § 42 pas 3 gives ikke fast Gulv og overhvælves. Ligeså de to Sideindgange fra Indkjørselen.
8) Sanitetsapparaterne. Dimensionerne bliver at udføre saa store at deres Gjennemsnit tilsvarer de tilførte Afløbsrør.
9) Entrevægge bliver at udføre af ikke fast Materiale og tillades mod Entreen kun forsynet med Brystpanel indtil 1,50 Meter høit.

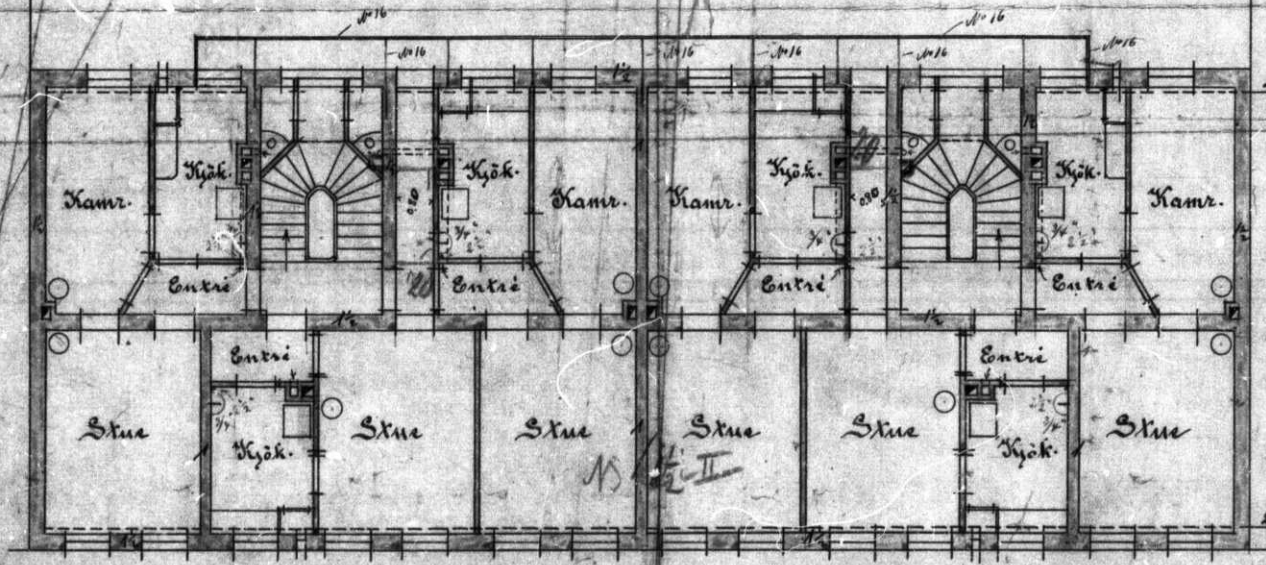
30/9 1903

1897-03-II

Kjølberg-gaden № 15.

ad Forandret Indretning.
240. 1902.

2d. 3d. & 4d. Etage



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 20. Mtr.

Kiöberg. 15.

Fm. 479/1931.

Inn. Vann —

Klosetter.

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSSJEFEN
Bj.-No. 479
1931
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosett

på matr.-nr. 15 Kjølbergsgaten

Innlevert 30 mai 1931 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 30te mai 1931

A. Kielland

Ad: matr.no. 15 Kjølberggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges. Dog vil man ikke motsette sig at avtrekkene føres til de gamle luftpiper.

Oslo helseråd, den 7 april 1931.

Efter Bemyndigelse

Odd Sundt / Sigurd Dag.

Bygn. [illegible]
10 APR. 1931

Ø. d. til innstilling
Oslo 11/4-31
O. Magnus

Tilbakesendes bygningsdirektøren

1) Anmelderen anbefales godkjent, likevel med bemerkning om kjøkkenets plassering.

2) Forliggende arbeider anses ikke anmeldelsespliktige.

3) Anmeldelsen anses endelig behandlet.

Oslo 11-4-31

479/31

L. S. Frøyn.

Godkjennes som innstillet.

Oslo 13/4-31

Meddelt 14/4-31

A. Skilland

Oversendes helserådet til behandling.

Oslo 25/8-32.

L. S. Frøyn

SB/VW.

Ad: 15 Kjølberggaten, jnr. 1209/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 10. september 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

m. chefens J. nr.:

att: 10 SEP. 1932

Sigurd Bang.

BYGNINGSCHEFEN
S.J.-Nr. 474
1931

Torolf Karlsen

AUTORISERET RØRLEGGER

TELEFON 80715
PRIVAT 12394

OSLO, 26/3-31.
MOTZFELDTSGT 8

Til Bygningschefen i O s l o.

Ad. Kjølberggaten 15. Indredning av vandklosetter.

Undertegnede tillatèr sig herved å anmelde indredning av vanklosetrum i ovennevnte eiendom, i herholl til vedlagte tegninger. Vandklosetterne installeres i de gamle klosetrum i trappegangene, og blir der ialt 8 stykker. Vegger og tak er tidligere stöpt. Der indsettes dobbelte vinduer, og indsettes elektriske ovener i hvert rum.

Som avtrek fra rummene indsettes ventilèr i den gamle luftepiper.

Ærbödigst.

Eier.

Karl Johans gate 27. 3die etg.

Torolf Karlsen.

Anmelder.

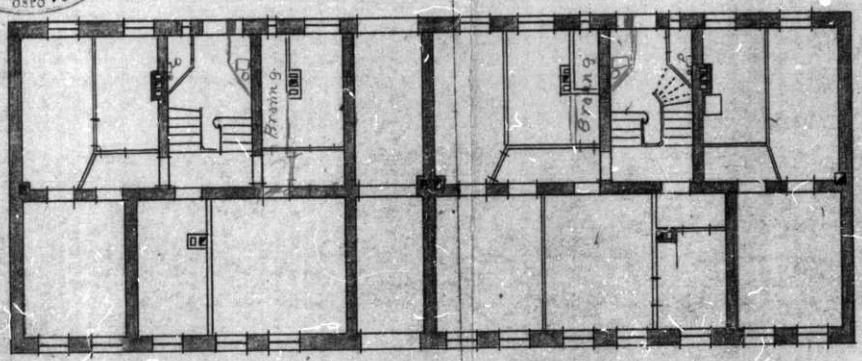
Kjølberg-gaten. Nr. 15.

Installasjon av vannklosetter.

BYGNINGSCHLEIEN
B.J. No. 474
1931
OSLO

Bl 1 m. 1:100

NEDFOTOGRAFERT 19 X


Bad
Bad
Bad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Brl. Kjølberggata 15

Hagegata 36
0653 OSLO

Dato: 18 JAN. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9800534-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 15	Eiendom:	231/252/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Kjølberggata 15, c/o Elma A/S	Adresse:	Hagegata 36, 0653 OSLO
Søker:	Erling Thorsnes	Adresse:	Nedre Fjærholmv.8, 3132 HUSØYSUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 05.08.98 og 14.01.99 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bergerud, Tormod

Toftesgt. 25C
0556 OSLO

Dato: 18 JAN. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800534-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 15	Eiendom:	231/252/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Kjølberggata 15, c/o Elma A/S	Adresse:	Hagegata 36, 0653 OSLO
Søker:	Erling Thorsnes	Adresse:	Nedre Fjærholmv.8, 3132 HUSØYSUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 05.08.98 og 14.01.99 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

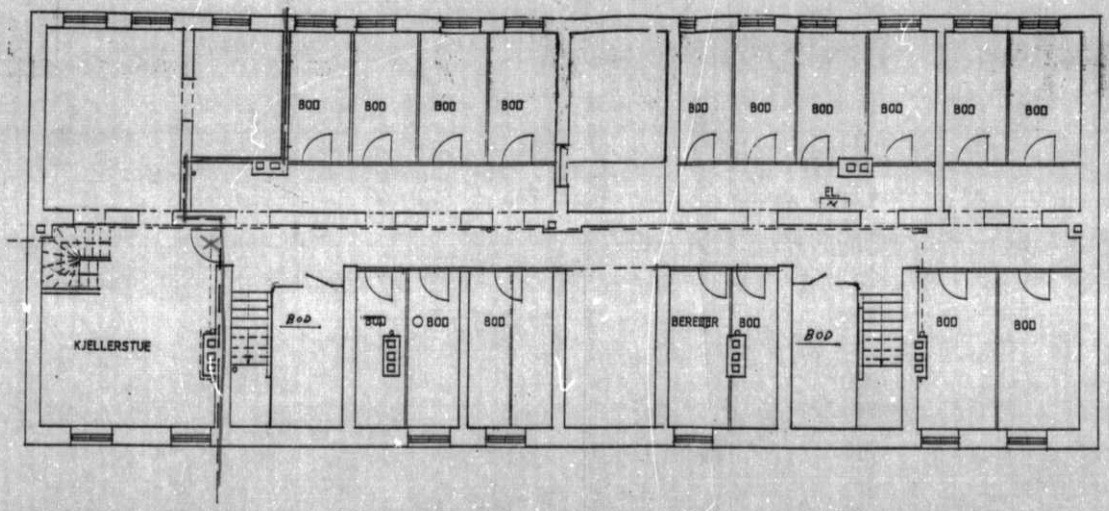
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Kjølberggata 15	Journalnr.	9800534
Arbeidets og bygningens art	LOFTSutbygging	Innlevert	
Byggherre	Borettslaget Kjølberggata 15		
Anmelder	Erling Thorsnes		

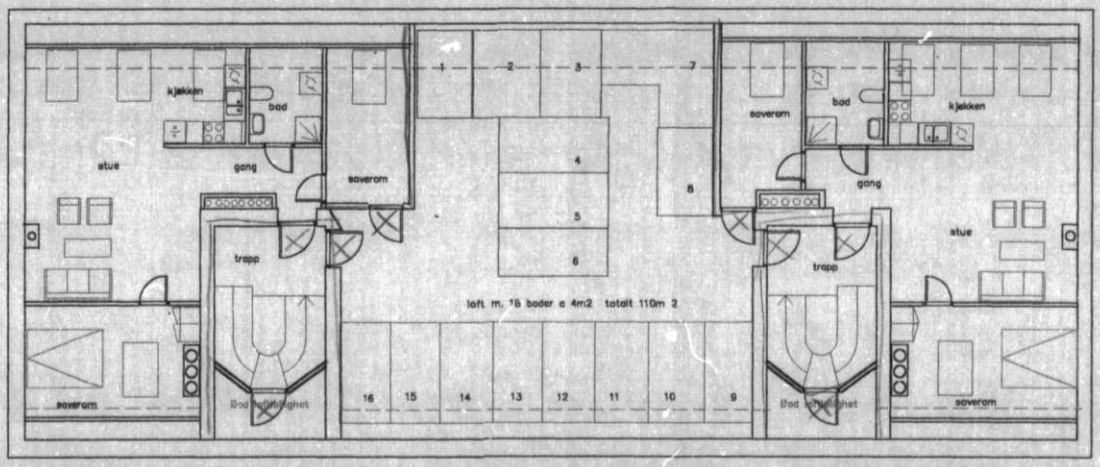
✓	✓	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	~~✓~~	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	~~✓~~	20		35		50		65		80		95							
6	✓	21		36		51		66		81		96							
7	✓	22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 31.03.98 MHA

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X


BOD
KJELLERSTUE
BOD
BOD
BOD

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



LEILIGHET A LOFT

LEILIGHET B LOFT

6

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LOFT PLAN
			1:100	
KJÖLBERGGT 15			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

A.s TORRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.05.2022
Øs Konsult AS	202109851 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	KJØLBERGGATA 15B	Eiendom:	231/252/0/0
Tiltakshaver:	Bjarni Arnason	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Kjølberggata 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg mottatt 11. august 2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109851			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje			1/6

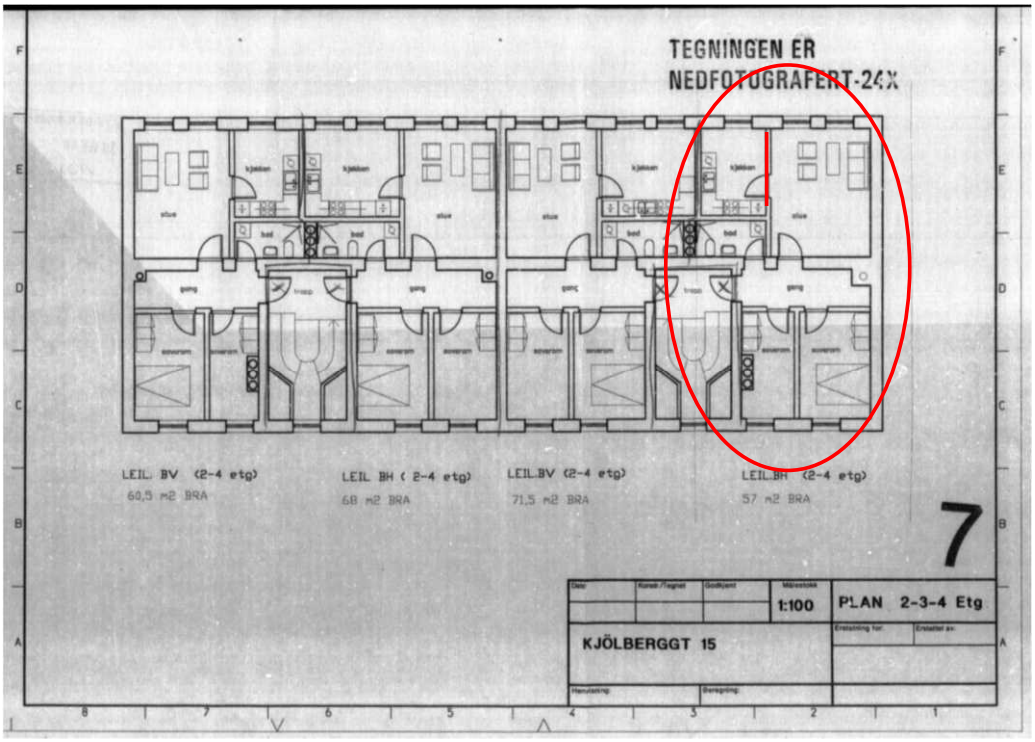
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bjarni Arnason, Kjølberggata 15 B, 0653 OSLO



Ny bærebjelke
åpning 2,7m

Tiltakshaver:	Prosjekterende	Tiltaket gjelder:	Tegning:	Målestokk:	Dato:
Bjarni Arnason	ØS Konsult as Org nr 989193139	Kjølberggata 15b 0653 Oslo	Nytt plan 2.etasje		08.06.2021

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 231 Bnr.: 252 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Kjølberggata 15 A
Gatenr:	13764
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0653 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Kjølberggata 15 B
Gatenr:	13764
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0653 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:12.06.2026 kl. 13.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/76088-1/105 04.12.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 100 000 Omsetningstype: Annet BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15 ORG.NR: 979 379 242

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1998/31196-1/105 04.06.1998	OBLIGASJON Beløp: NOK 5 813 200 Panthaver: DE FREMTIDIGE ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 2262703
2013/172722-1/200 28.02.2013	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 11 595 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2020/2244479-1/200 18.03.2020 15:53	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 865 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3048359-1/200 18.09.2020 14:33	** MASSETRANSPORT TIL: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/130808-1/200 02.02.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 500 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1898/900426-1/105 01.09.1898	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA JENS BJELKESGT 100 - UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1994/69354-1/105 05.12.1994	BRUKSRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 6 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 7 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 8 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 249 FNR: 0
SNR: 20
til uteareal
Rett til anlegg og vedlikehold av
tekn.ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2000/5682-1/105 31.01.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 250 FNR: 0
SNR: 12
Bestemmelse om bebyggelse
Gårdsromserklæring
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune ved dir. for
Bolig- og eiendomsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 979379242 Andelsnr.: 8

BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 12.06.2026 kl. 13.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1130150-1/200 07.10.2022 09:59	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1180151-1/200 02.10.2025 13:27	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 5 000 000 PANTHAVER : DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/28581-2/201	REGISTRERING AV
20.02.2007	BORETTSLAGSANDEL

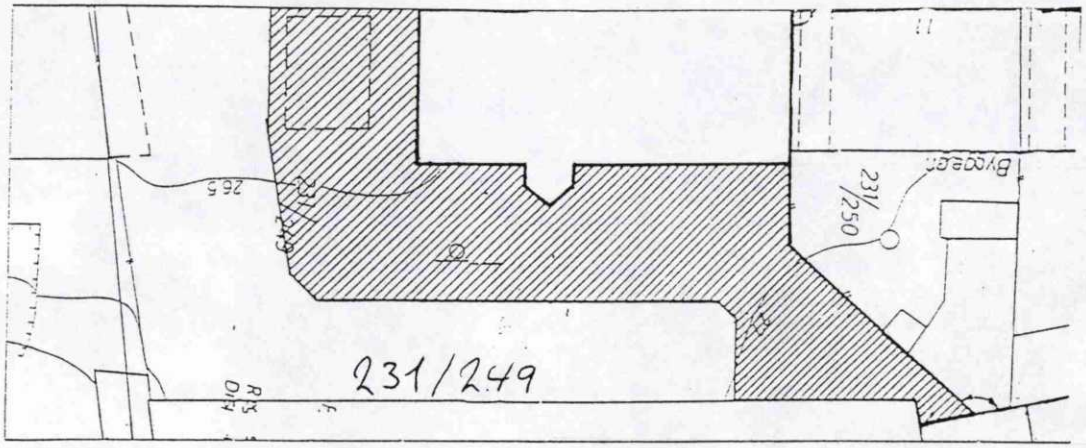
OKE

TINGLYST
05 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 69354

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM

Undertegnede eier av Kjølbergaten 9, gnr. 231, bnr. 249 i Oslo kommune, erklærer følgende:

1. Beboerne i de av eiendommene med gnr/bnr; 231/250. 231/251, 231/252 og 231/253, som har tinglyst gårdsromserklæringer, gis rett til bruk av utearealet på den del av gnr. 231, bnr. 249 som er skravert på nedenforstående kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr. 231, bnr. 249 som er skravert på inntegnede kartutsnitt, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 231, bnr. 249 og gis rett til adkomst over gnr. 231, bnr. 249 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr. 231, bnr. 249 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 231, bnr. 249 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 231, bnr. 249 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

For Oslo kommune som eier av Kjølbergata 9

Oslo den 28./11. 1994

Gunnar A. Leganger
Direktør, etat for eiendom og utbygging

Doknr: 69354 Tinglyst: 05.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 5682
31 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

OSLO KOMMUNE
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
05 OKT 1999
AVD BYF SAKSBEH 12H ARKIVKODE 373.
DOKNR 1200275 8 LØPENR 35248/99

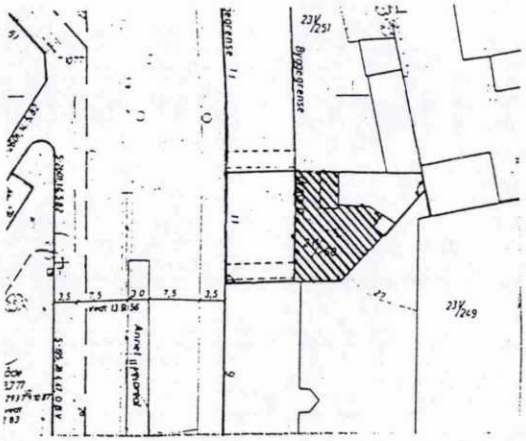
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Kjølberggt. 11,
gnr/bnr 231/250 i kvartal 26-06-02, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 231/250 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 231/249, 231/251, 231/252, 231/253, som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 231/250 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. Osio kommunes minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



Doknr: 5682 Tinglyst: 31.01.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Ubebygget areal på gnr/bnr 231/250 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 231/250, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 231/250 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 231/250 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 231/250 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med Oslo kommunes utbedringsstandard og Oslo kommunes minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 231/250, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 29/9 1999

som eier av
Kølberggt. 11
gnr/bnr 231/250

Einar Kristiansen
(Underskrift/navn med store bokstaver)

EINAR KRISTIANSEN
(Underskrift/navn med store bokstaver)

Fnr 260521 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver)

PÅ VEGNE AV JENS BJELKESGT. 11 AS SAMTYKKER VI AT OVENNEVNTE ERKLÆRING TINGLYSES.
OSLO 25/12-1999.
Hans F. Basse
HANS F. BASSØE

(Gårdsromserklæring011298)

900

Kjølberggata 15B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	0 min 0 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

BARNEHAGER

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	4 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.4 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen	2 min
Rema 1000 Jordal	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	12 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	2 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	7 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min

«Stille og rolig, hyggelige naboer og bare en rusletur fra sentrum!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

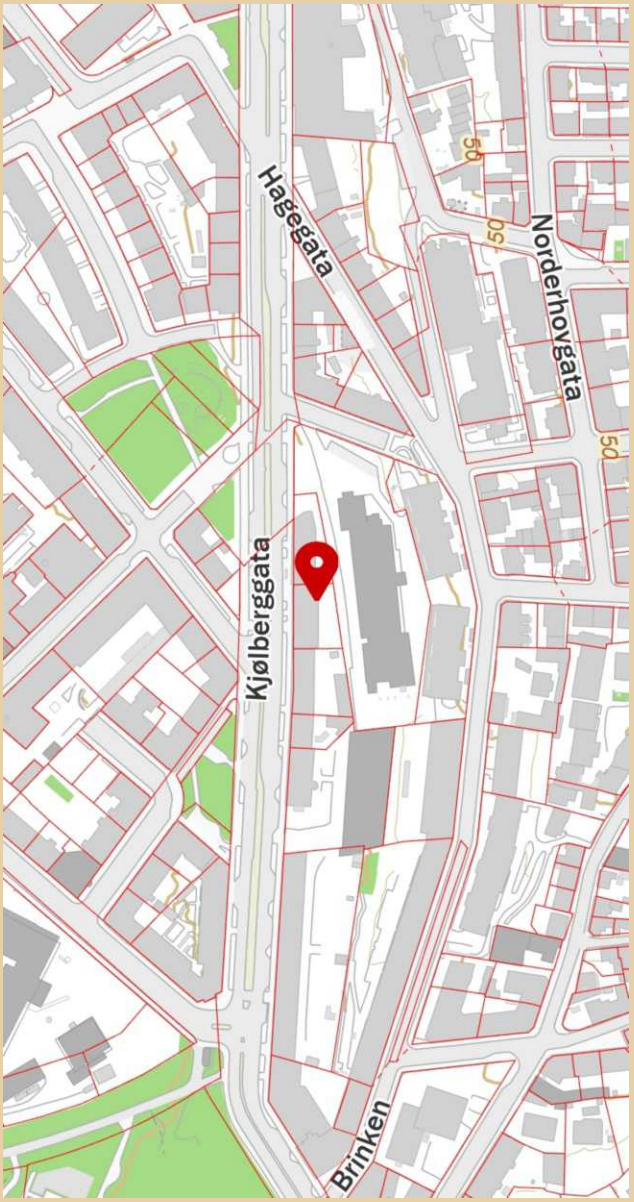
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjølberggata 15 B, 0653 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 252, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
