PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KJØLBERGGATA 1 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Attester og byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjølberggata 1D 0653 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1930
BRA: 59 m^2
BRA (ny arealstandard): 64 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 59 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	12	0	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32099

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot gate

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 87 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv under tretremmer var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, at avstand mellom horisontale spiler i rekkverk har en lysåpning på ca 15 cm som er større enn dagens bestemmelser for fallsikring på 10 cm, farefull utformingen av rekkverk med horisontale spiler som enkelt kan benyttes som stigtrinn for barn, utformingen er ikke i henhold til dagens bestemmelser for fallsikring, samt at malt stålrekkverk er preget av aldring, malingavflassing og vesentlig med rustdannelser og har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales rehabilitering av rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at balkongdør i soverom i senere tid er utbedret etter utvendig slagskade i dørbladet hvor det er påført overliggende lokal plate. Årsak til skaden er at dørblad har slått inn i spissende av utvedig fasadeliv, forhodet har i ettertid av påført plate gjentatt seg med resultat av bulk i plate.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca. 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Soverom, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Kjøkken, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges på 4 sider i stue. Forøvrig vender pipemur inn mot naboleilighet.
Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfaste fliser/plater ned mot brennbart materiale på gulv i front av peisovn i henhold til forskriftskrav. Fliser er montert ca 22 cm ut fra døråpning til peisovn, forskriftskrav er minimum 30 cm.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass og utgang balkong:
Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminert heltre benkeplate med sponkjerne og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hovedstoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Vannmåler er montert på varmtvannsinntak. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2021.

TG-2 er satt med tanke på at laminert heltre benkeplate med sponkjerne er fuktpåvirket i form av svelling i området rundt oppvaskkum samt preget av bruksslitasje, sprekkskade i ett øvre hjørne av dørfront til oppvaskmaskin og lokalt manglende folie/lakkering på motsatt side av samme front, en mindre slagskade i ytterkant av induksjons platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk anlegg i bad er montert nytt i 2007 og i vesentlig grad fra 2021 i kjøkken.
Varmekabler i bad fra 2007.
Downlight belysning i kjøkken fra senere tid.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2022, det ble funnet avvik som ble utbedret gjennom Gulbrandsen & Olimb AS Elektro Installasjon. Samsvarerklæring for utbedringsarbeider er datert 25.01.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i leiligheten etter 1999 utover overnevte.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke registrert avtrekksventil tilknyttet avtrekkskanal i kjøkken.
Det er montert tilluftsventil gjennom ytterveggytter i stue og soverom. Tilluftsventil med filterfunksjon i soverom.
Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er bak høyskap og har dårlig funksjon.
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 3,5 cm som anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 6,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hovedsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall.
Vann blir lokalt liggende på gulv etter benyttelse.
En mindre slagskade i gulvflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og hjelpesluk og membran/tettesjikt var kun delvis synlig for besiktigelse på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på tettesjikt/membran i badet med tanke på levetidsbetraktning.
Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre forholdet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i entre er preget av bruksslitasje, stedvis større glipper mellom trebord i entre og soverom i lengderetning og lokalt svikt/knirk i parkettgulv i stue.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dørene er preget av aldring, dør til soverom er preget av malingavflassing, samt funksjonsfeil ved at baderomsdør lukker dårlig mot dørramme.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Emmanuel Skånseng og Klara Flyman**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

TAKSTHUSET



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjølberggata 1D, 0653 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	248	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	35		

Byggeår: **1930**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss kaldtloft beliggenhet til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Kjølberggata.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjonen av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdag.
Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, men noe sprekk- og rissdannelser i nedre del av fasaden mot gate.
Fasaden mot gate er rehabilitert i 2004.
Fasaden mot bakgård er rehabilitert i 2012.
Felles trappeoppgang er pusset opp i ca 2013.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	59	58	1	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, soverom med utgang balkong.	Kott.
Totalt m²	**59**	**58**	**1**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	59	59	0	0	6
Kjeller	2	0	2	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**64**	**59**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,4 m2 og en loftsbod på ca 2,6 m2 gulvareal målt under skråtak.

Felles, to vaskerier og wc-rom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot gate

Type	Balkong

Vestvendt, overbygget balkong på ca 1,8 m2.
Betonggulv med overliggende eldre tretremmer på gulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk av malt stålkonstruksjon med innvendig oppført lerrets duk foran rekkverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eldre, dels defekte/løse tretremmer på balkonggulv er montert i senere tid, ukjent år.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 87 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv under tretremmer var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, at avstand mellom horisontale spiler i rekkverk har en lysåpning på ca 15 cm som er større enn dagens bestemmelser for fallsikring på 10 cm, farefull utformingen av rekkverk med horisontale spiler som enkelt kan benyttes som stigtrinn for barn, utformingen er ikke i henhold til dagens bestemmelser for fallsikring, samt at malt stålrekkverk er preget av aldring, malingavflassing og vesentlig med rustdannelser og har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales rehabilitering av rekkverk.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot bakgård

Type	Balkong

Østvendt, overbygget balkong mot bakgård på ca 4,2 m2.
Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Det er etablert avrenningsrør i balkonggulv inn mot yttervegg.
Behandlet sort lakkert stålrekkverk med utfyllende akrylplater på innside av rekkverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 114 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag eller plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.
Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Enkelte lokale rustdannelser i overkant av behandlet stålrekkverk. Det anbefales å utbedre forholdet.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer med sprosser fra 2003 i stue og soverom.

2-lags isolerglass vinduer med sprosser fra 2003 i balkongdør i soverom.
2-lags isolerglass vinduer med sprosser fra 2012 i fløy balkongdør i kjøkken.

Det er ikke montert luftespalte i vindusramme.

Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30), døren har felt av 2-lags isolerglass vindu (frostet glass) med sprosser.
Døren er montert ny i senere tid, ukjent år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at balkongdør i soverom i senere tid er utbedret etter utvendig slagskade i dørbladet hvor det er påført overliggende lokal plate. Årsak til skaden er at dørblad har slått inn i spissende av utvedig fasadeliv, forhodet har i ettertid av påført plate gjentatt seg med resultat av bulk i plate.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca. 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Soverom, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Kjøkken, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Pipeløp er rehabilitert i regi av selskapet med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2012.
Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peisovn i stue, montert ny i 2018.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipemur kan besiktiges på 4 sider i stue. Forøvrig vender pipemur inn mot naboleilighet.
Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfaste fliser/plater ned mot brennbart materiale på gulv i front av peisovn i henhold til forskriftskrav. Fliser er montert ca 22 cm ut fra døråpning til peisovn, forskriftskrav er minimum 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med spiseplass og utgang balkong:
Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminert heltre benkeplate med sponkjerne og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hovedstoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Vannmåler er montert på varmtvannsinntak. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2021.

TG-2 er satt med tanke på at laminert heltre benkeplate med sponkjerne er fuktpåvirket i form av svelling i området rundt oppvaskkum samt preget av bruksslitasje, sprekkskade i ett øvre hjørne av dørfront til oppvaskmaskin og lokalt manglende folie/lakkering på motsatt side av samme front, en mindre slagskade i ytterkant av induksjons platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021.

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til opprinnelige godkjente byggetegninger utført av Egil Haanshuus arkitekt datert 12.11.1928, bortsett fra at balkong med adkomst fra kjøkken er oppført i senere tid.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument. Kjølberggata 1 - Vaaningshus. Ferdig attestert 22.01.1932	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juli 2021. Felles brannvarlingsanlegg med 2 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra balkong.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør er i vesentlig grad fra 2007 i bad og fra 2021 i kjøkken. Felles avløpsopplegg fra 2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert, men antatt ja.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber

Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad. Kobberrør og plastrør er benyttet i benkeskap.
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestokk for vannopplegg i benkeskap i kjøkken med hovedstoppekraner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Åpen rørføring i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra ca 2007.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra antatt ca 2007.
Felles varmtvannsbereder i sentral.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk anlegg i bad er montert nytt i 2007 og i vesentlig grad fra 2021 i kjøkken.
Varmekabler i bad fra 2007.
Downlight belysning i kjøkken fra senere tid.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2022, det ble funnet avvik som ble utbedret gjennom Gulbrandsen & Olimb AS Elektro Installasjon. Samsvarerklæring for utbedringsarbeider er datert 25.01.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i leiligheten etter 1999 utover overnevte.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke registrert avtrekksventil tilknyttet avtrekkskanal i kjøkken.
Det er montert tilluftsventil gjennom ytterveggytter i stue og soverom. Tilluftsventil med filterfunksjon i soverom.
Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er bak høyskap og har dårlig funksjon.
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert i 2007 i regi av selskapet med bl.a. nytt hovedsluk og hjelpesluk.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 3,5 cm som anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 6,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hovedsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall. Vann blir lokalt liggende på gulv etter benyttelse.
En mindre slagskade i gulvflis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern

Støpejerns hovedsluk i dusjsone med plast vannlås og klemring, samt plast hjelpesluk med klemring for foliemembran utenfor dusjsone.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring til gulvsluk og hjelpesluk og membran/tettesjikt var kun delvis synlig for besiktigelse på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på tettesjikt/membran i badet med tanke på levetidsbetraktning.
Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.
Dusjvegger er montert med høydeforskjell, ca 1,3 cm i lukket tilstand.
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre forholdet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon/manglende tilgjengelighet.
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen i badet i 2007.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminat i kjøkken, parkett i stue, forøvrig lakkert tregulv.

Laminatgulv i kjøkken er montert i 2021.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i entre er preget av bruksslitasje, stedvis større glipper mellom trebord i entre og soverom i lengderetning og lokalt svikt/knirk i parkettgulv i stue.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, fliser og malt mur i kjøkken, forøvrig malt mur.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, kjøkken og kott, forøvrig malt rabitzpuss.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,81 m.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Lokalt noe sprekkdannelser i rabitzpuss i stue.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte tredører til bad og mellom stue og sovrom.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG-2 er satt med tanke på at dørene er preget av aldring, dør til soverom er preget av malingavflassing, samt funksjonsfeil ved at baderomsdør lukker dårlig mot dørramme.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderobe mot en vegg i soverom med bakenforliggende kott.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Klara Flyman	Emmanuel Joseph Skånseng

Gateadresse
Kjølberggata 1 D

Poststed	Postnr
OSLO	0653

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe svartsopp på silikon

Document reference: 38251035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takreparasjon. Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket. Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet. Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidvis skjeggkre på badet

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert nye stikkontakter på kjøkken og stue

Arbeid utført av: Gulbrandsen og Olimb AS

Filer

Kjølberggata 1d 33490.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av Elvia og utbedringer gjort av Gulbrandsen og Olimb AS

Filer

Kjølberggata 1d 33490.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251035

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	høst 2024
Arbeid utført av	Oslo byggekontroll AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klara Flyman	a46aae230a9ce2d391c51f e764e0bdfca66d4e7b	05.06.2025 06:49:43 UTC	Signer authenticated by One time code

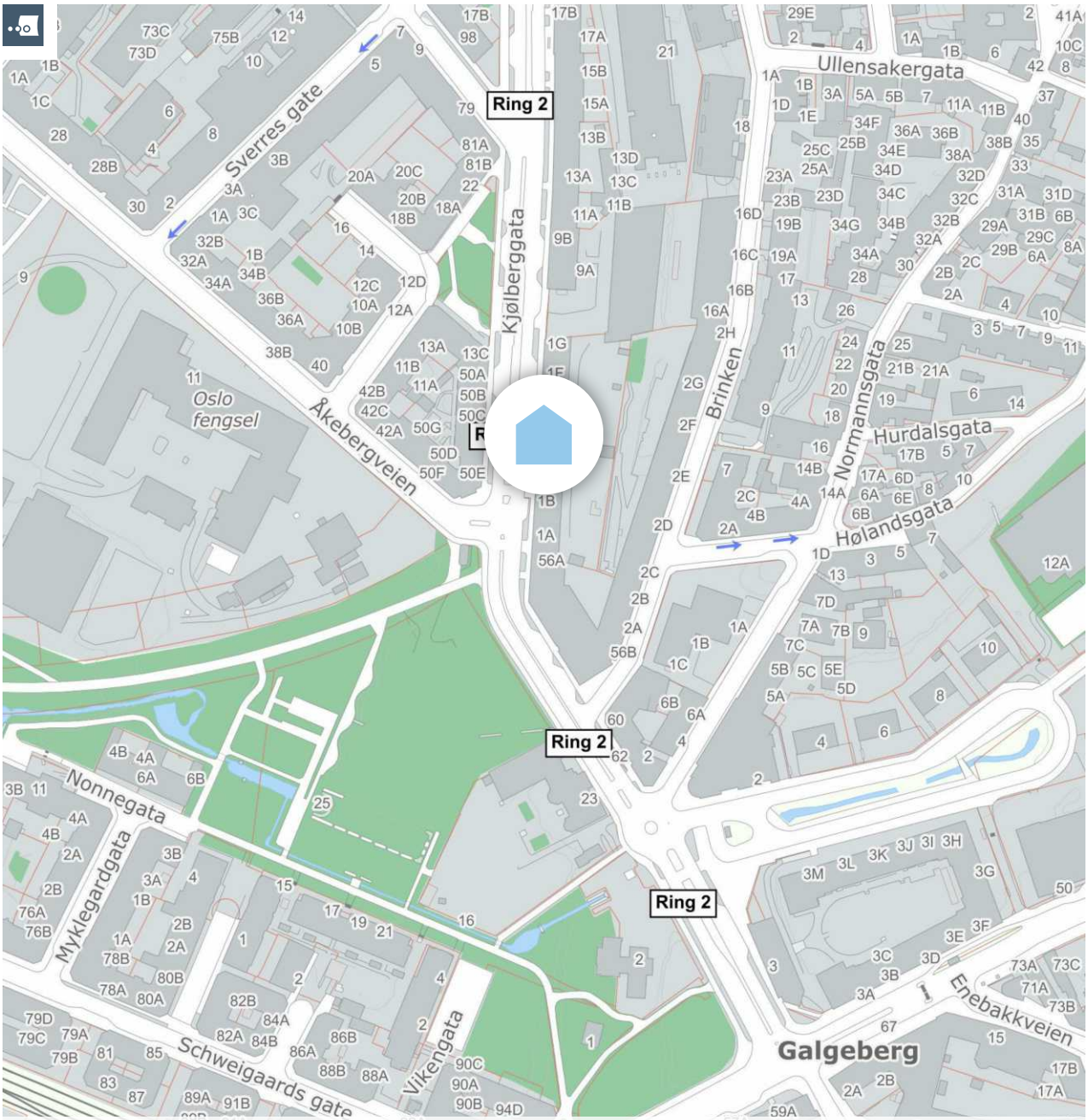
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
emmanuel skånseng	08a299e8a66e9336d1ca d1c1dc278f17c780eb3e	04.06.2025 11:07:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251035

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KJØLBERGGATA 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.06.2025

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: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjølberggata 1 D, 0653 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1930

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

Verdivurdert til

5 230 000

274 000	5 504 000	98 214
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						3 299 m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	5 779
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	6
Peis	

Hyggelig 2 roms med balkong og fransk balkong
Hyggelig felles bakgård
Bad 2007
Originale gulv
Peisovn

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

Ingen historiske omsetninger registrert

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

Aksjelag:	**Kjølberggaten 1 AS - Org nr. 933 774 244**			**Gnr. 231 Bnr. 248**
Adresse:	Kjølberggaten	1 D	Leil. nr.:	435

Eier:	Emmanuel Joseph Skånseng & Klara Flyman
Husleie:	Se vedlagte faktura.
Restanse:	Restanse mai 2025 kr 5.470,-

Konto for betaling av restanse husleie: 1607.41.97764

Økning av husleie: Nei - ikke foreløpig

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

Eiendomsskatt: Nei

Akskjebrev nr.:	686 - 709	Pålydende	kr	2 400
Partialobligasjin:	35	Pålydene	kr	1 200

Panteheftelser: Se vedlagte kopi av aksjebok.

Fellesgjeld: **Pr. 31.12.2024** **Se vedlegg.**

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

Byggeår:	1939
Dyrehold:	Tillatt - se link nedenfor til Husordenregler
Antall leiligheter:	70
Andre adresser:	Kjølberggaten 1 A - G
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring (Profinans) Polise: 1305759
Styreleder / kontaktperson:	Kristian Jensen, tlf. 988 44 228 - Mail: k1@nbmail.no
Vaktmester:	Faruk Beyoglu, tlf. 936 30 080 - Mail: farukbe@gmail.com
Forkjøpsrett:	Ja - se vedtekter
Varmt vann / fyring:	Techem - à-kontobeløp varmtvann
P-plass / garasje:	Gateparkering - Ingen garasje
Hjemmeside:	www.kjolberggata1.no
Vedtekter/Husordenregler:	http://www.kjolberggata1.no/regler-og-vedtekter/husordensregler/

Oslo, 03.06.2025

Bente Halmrast /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinær generalforsamling 14.05.2025 for AS Kjølberggaten 1.

Møtested: Tøyen skole
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Budsjett
Sak 5: Valg av styret
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
Sak 9: Informasjon om hagens planter og vekster og bruk av denne.
Sak 10: Bygging av støygjerde

Sak 1: Konstituering

Styreleder Kristian A Jensen foreslås til å lede møtet.
Styremedlemmer Odd Syse og Christine Malnes teller stemmer og fører protokoll.

To eksterne velges til å godkjenne protokollen.

Alternativ 1
"Styreleder Kristian Jensen velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2024 bestått av:
Kristian Jensen Styreleder 2024-2025
Bjørn Tore Grøntvedt styremedlem 2024-2025
Christine Malnes styremedlem 2024-2025
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige general forsamling i 2024.

Vaktmester Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1. Han har
gjennomført daglig vedlikehold av bygården.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,– NOK I regnskapet for 2024, og foreslått økt i budsjettet for 2025 til 154.000,– NOK som følge av prisjustering fra Nordberg Eiendom AS.

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 14.000,– NOK

Takreparasjon
Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.

Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.

Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

Felles internett
Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 595 757
Utgifter: kr 4 895 549
Årsresultat som styret foreslår ført mot annen egenkapital: kr -2 345 839

Se vedlagt dokument med årsberetning, regnskap, budsjett og revisjonsberetning.

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

Sak 4: Budsjett

Se vedlegg med foreslått budsjett.

Det er ikke planlagt større investeringer i neste års budsjett.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Foreslått budsjett godkjennes. "

Sak 5: Valg av styret

Det skal velges inn tre nye medlemmer til styret.
En styreleder.
To ordinære styremedlem.

Foreløpig har kun én person meldt seg som følger av inkallingen. Det er imidlertid mulig å melde seg også på generalforsamlingen.

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

- Simen Løkken
- Eyvind Olafsrud
- Joachim Ludwig Uhlbors

Sak 6: Styrehonorar

Styret foreslår å øke styrets fra 55000 til kroner 60 000. Dette for å øke rekruteringen.

Honoraret vil bli fordelt på følgende måte:

Styreleder: kr. 27 000
Styremedlem: kr. 11 000

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Sak 7: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Sak 9: Informasjon om hagens planter og vekster og bruk av denne.

Hagegruppa ønsker å informere Generalforsamlingen om vår felles bakgård og deres arbeid med den.

Alternativ 1

Sak 10: Bygging av støygjerde

Bygging av Støygjerde i bakgård.

Ved forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle følge opp bygging av støygjerde i bakgården. Dette ble ikke gjort i inneværende periode på grunn to forhold: (i) kostnader i forbindelse med reperasjon av tak og (ii) den forespeilede kostnaden på 30 000 lar seg ikke gjennomføre.

Etter dialog med kommunen vil det koste minst 100 000 for oss å bygge dette gjerdet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styret går videre med å se på finansieringsmuligheter for bygging av gjerde. Gjennomfører bygging dersom kostnaden er under 100 000 kroner.

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2024 bestått av:

Kristian Jensen Styreleder 2024-2025
Bjørn Tore Grøntvedt styremedlem 2024-2025
Christine Malnes styremedlem 2024-2025
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige general forsamling i 2024.

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1. Han har gjennomført daglig vedlikehold av bygården.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,– NOK I regnskapet for 2024, og foreslått økt i budsjettet for 2025 til 154.000,– NOK som følge av prisjustering fra Nordberg Eiendom AS.

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 14.000,– NOK

Takreparasjon
Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.
Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.

Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

Felles internett
Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

Støygjerde i bakgården
Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, vurderte styret å utsette bygging av nytt støygjerde til senere. Kostnaden viste seg å overstige fjordårets estimat på 30 000,– NOK

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

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.
Investeringene er langsiktig finansiert med lån.
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 777 636 NOK 31.03.25), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter). Vi har fortsatt en god likviditetsgrad på 3.1 (alt over 2 er regnet som bra). Vi har god mulighet til å betale kortsiktig lån. Økning av husleie ble foretatt 01.12.24 etter takarbeidet. Styrets anbefaling er å opprettholde likviditeten som selskapet har.

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

Signert den 06.04.2024 av styret:

Styreleder – Kristian Jensen



Styremedlem – Bjørn Tore Grøntvedt



Styremedlem – Christine Malnes



Styremedlem – Odd Syse



AS KJØLBERGGATEN 1

BALANSE

Eiendeler

Anleggsmidler		**2024**	**2023**
Bygninger		kr 2 043 179	kr 2 043 179
Våtromsprosjekt		kr 11 514 066	kr 11 514 066
Nye dører 09		kr 157 000	kr 157 000
Piperehabilitering		kr 1 862 975	kr 1 862 975
Balkong/Bakgård fasade		kr 13 506 575	kr 13 506 575
Sum anleggsmidler	**Note 1**	**kr 29 083 795**	**kr 29 083 795**
Omløpsmidler			
Fordringer/debitorer		kr -	kr 1 811
Husleierestanser		kr 18 594	kr 7 530
Forskuddsbetalte kostnader		kr 5 725	kr 3 621
Varmtvannsavregning		kr 20 788	kr 111 756
Bankinnskudd	Note 2	kr 1 141 080	kr 1 193 044
Sum omløpsmidler		**kr 1 186 187**	**kr 1 317 762**
Sum eiendeler		**kr 30 269 982**	**kr 30 401 557**
Gjeld og egenkapital:			
Egenkapital			
Aksjekapital		kr 146 900	kr 146 900
Annen egenkapital		kr 12 527 259	kr 12 022 369
Årets resultat		kr -2 345 839	kr 504 890
Sum egenkapital		**kr 10 328 320**	**kr 12 674 159**
Langsiktig gjeld			
Handelsbanken	Note 3	kr 16 675 600	kr 17 374 332
Handelsbanken	Note 3	kr 2 744 667	kr -
Leieboerobligasjoner		kr 73 450	kr 73 450
Sum langsiktig gjeld		**kr 19 493 717**	**kr 17 447 782**
Kortsiktig gjeld			
Leverandører/kreditorer		kr 238 758	kr 105 103
Forskudd husleie		kr 37 845	kr 30 643
Skyldig skattetrekk		kr 20 709	kr 6 049
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 20 909	kr 9 685
Skyldig feriepenger		kr 60 443	kr 29 494
Påløpt renter		kr 6 526	kr 5 750
Påløpte kostnader lønn		kr -	kr 30 137
Avsatt styrehonorar		kr 55 000	kr 55 000
Avsatt aga av styrehonorar		kr 7 755	kr 7 755
Sum kortsiktig gjeld		**kr 447 945**	**kr 279 616**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 30 269 982**	**kr 30 401 557**

Oslo, 18.02.2025

31.12.2024

Kristian Jensen
styreleder

Christine Malnes Mathisen | Odd Syse | Bjørn Tore Grøntvedt

AS KJØLBERGGATEN 1							
RESULTATREGNSKAP							
		Regnskap		**Regnskap**		**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2024**		**2023**		**2024**	**2025**
Leieinntekter		kr	3 593 192	kr	3 027 144	kr 3 576 000	kr 3 945 000
Internett							kr 151 000
A.inntekter: brikker/nøkler/purregebyr etc		kr	2 565	kr	18 255	kr -	kr 5 000
Sum driftsinntekter		**kr**	**3 595 757**	**kr**	**3 045 399**	**kr 3 576 000**	**kr 4 101 000**
Driftskostnader							
Lønn		kr	460 441	kr	229 358	kr 502 000	kr 502 000
Feriepenger		kr	57 140	kr	32 798	kr 51 000	kr 63 000
Styrehonorar		kr	55 000	kr	55 000	kr 55 000	kr 55 000
Bilgodtgjørelse		kr	-	kr	-	kr 2 000	kr 2 000
Fri telefon		kr	3 775	kr	-	kr 2 000	kr 4 000
Arbeidsgiveravgift		kr	85 397	kr	46 565	kr 87 000	kr 87 000
OTP		kr	28 182	kr	10 866	kr 12 000	kr 30 000
Sum lønnskostnad		**kr**	**689 935**	**kr**	**374 587**	**kr 711 000**	**kr 743 000**
Kommunale avgifter		kr	636 334	kr	576 346	kr 635 000	kr 675 000
Gårdsstrøm		kr	11 424	kr	12 331	kr 13 000	kr 13 000
Renhold		kr	-	kr	146 465	kr -	kr -
Vedlikehold	Note 4	kr	109 470	kr	100 781	kr 100 000	kr 100 000
Takreparasjoner og blikkenslagerarbeid		kr	2 939 063	kr	-	kr -	kr -
Vedlikehold vaskeri		kr	33 991	kr	43 201	kr 50 000	kr 50 000
Internett		kr	-	kr	-	kr -	kr 151 000
Revisjonshonorar		kr	13 750	kr	13 000	kr 14 000	kr 14 000
Andre honorarer		kr	47 500	kr	-	kr 50 000	kr -
Forretningsførsel		kr	140 004	kr	140 004	kr 140 000	kr 154 000
Møter, kurs, oppdatering, Web		kr	17 163	kr	27 316	kr 30 000	kr 20 000
Forsikring		kr	239 057	kr	220 016	kr 239 000	kr 264 000
Bankkostnader		kr	5 696	kr	3 986	kr 5 000	kr 6 000
Andre kostnader	Note 5	kr	12 162	kr	10 948	kr 12 000	kr 14 000
Sum driftskostnader		**kr**	**4 895 549**	**kr**	**1 668 981**	**kr 1 999 000**	**kr 2 204 000**
Resultat før finanskostn.		**kr**	**-1 299 792**	**kr**	**1 376 418**	**kr 1 577 000**	**kr 1 897 000**
Finansinntekter- og kostnader							
Renteinntekter		kr	52 583	kr	46 180	kr 45 000	kr 15 000
Rentekostnader		kr	1 098 630	kr	917 708	kr 1 069 000	kr 1 196 000
Netto finansposter		**kr**	**-1 046 047**	**kr**	**-871 528**	**kr -1 024 000**	**kr -1 181 000**
Årsresultat		**kr**	**-2 345 839**	**kr**	**504 890**	**kr 553 000**	**kr 716 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital							
Avdrag		kr	704 065	kr	736 129	kr 698 000	kr 774 000
Låneopptak		kr	2 750 000			kr 2 750 000	

AS KJØLBERGGATEN 1

NOTER TIL REGNSKAP 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1	**Anleggsmidler**		
	Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold		
Note 2	**Bankinnskudd**		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 20.709		
Note 3	**Langsiktig gjeld**		
	Handelsbanken: låneopptak i 2014. Annuitetslån med flytende rente 6,15 %.		
	Løpetid: 25 år		
	Handelsbanken: låneopptak kr 2.750.000 i 2024. Annuitetslån med flytende rente 6,15 %.		
	Løpetid: 30 år		
Note 4	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning: leieavtale Techem/fjernet istapper fra fasade/branntrapp	kr	74 029
	Vedlikehold VVS: rørdeler	kr	2 363
	Vedlikehold elektrisk: rep varmekabler takrenner/lyspærer	kr	31 146
	Vedlikehold callinganlegg	kr	-
	Vedlikehold uteanlegg: grafitti-fjerner/treolje/gjødsel	kr	1 932
	Egenandel skadeoppgjør	kr	-
		kr	**109 470**
Note 5	**Andre kostnader**		
	Gårdsutstyr	kr	3 897
	Dugnad	kr	376
	Oppmerksomheter	kr	3 254
	Julegrantenning	kr	272
	Containerleie	kr	4 363
		kr	**12 162**
	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.24	kr	1 038 148
	Resultat 31.12.24	kr	-2 345 839
	Låneopptak	kr	2 750 000
	Avdrag lån	kr	-704 065
	Avskrivning	kr	-
	Endring disponible midler	kr	-299 904
	Disponible midler	**kr**	**738 244**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som viser et underskudd på kr 2 345 839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 7. april 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

AS Kjølberggaten 1

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2025.

Aksjeeiers navn: ..... Kjølberggaten .....

Såfremt aksjeeieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt gitt til: .....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier.)

Dato: ..... Aksjeeiers underskrift: .....

AS Kjølberggaten 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 14.05.2025

Sted: Tøyen skole
20 av 70 mulige stemmegivere var representert.
19 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styreleder Kristian A Jensen foreslås til å lede møtet.
Styremedlemmer Odd Syse og Christine Malnes teller stemmer og fører protokoll.

Vi har valgt Edith Allern og Mette Karin Haugen

Stemt gjennom ved akklamasjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Kristian Jensen velges til møteleder. Edith Allern og Mette Karin Haugen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2024 bestått av:
Kristian Jensen Styreleder 2024-2025
Bjørn Tore Grøntvedt styremedlem 2024-2025
Christine Malnes styremedlem 2024-2025
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige general forsamling i 2024.

Vaktmester Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1. Han har
gjennomført daglig vedlikehold av bygården.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,– NOK I regnskapet for 2024, og foreslått økt i budsjettet for 2025 til 154.000,– NOK som følge av prisjustering fra Nordberg Eiendom AS.

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 14.000,– NOK

Takreparasjon
Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.
Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.

Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

Felles internett
Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

Stemt gjennom ved akklamasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 595 757
Utgifter: kr 4 895 549

Årsresultat som styret foreslår ført mot annen egenkapital: kr -2 345 839

Se vedlagt dokument med årsberetning, regnskap, budsjett og revisjonsberetning.

Regnskapet ble godkjent ved akklamasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Budsjett

Se vedlegg med foreslått budsjett.

Det er ikke planlagt større investeringer i neste års budsjett.

Budsjettet ble godkjent ved akklamasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Foreslått budsjett godkjennes. "

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Valg av styret

Det skal velges inn tre nye medlemmer til styret.
En styreleder.
To ordinære styremedlem.

Det var få av de som hadde meldt interesse som møtte opp på generalforsamlingen. Ingen ønsket å påta seg verv som styreleder. Det ble derfor besluttet å utsette denne saken til en ny ekstraordinær generalforsamling som skal holdes digitalt om 2 uker.

Styreleder (2 år)

Det ble ikke gjennomført valg. Utsatt til ekstraordinær generalforsamling. Valgt

Det ble ikke gjennomført valg. Utsatt til ekstraordinær generalforsamling.

Sak 6: Styrehonorar

Styret foreslår å øke styrets fra 55000 til kroner 60 000. Dette for å øke rekruteringen.

Honoraret vil bli fordelt på følgende måte:

Fordelingen er som følger:

Styreleder: 27000
Styremedlem: 11000

Denne fordelingen legger ikke føringer for hvordan senere styrer ønsker å fordele honorar seg imellom.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

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

Under samlingen ble det foreslått å gjennomføre en undersøkelse for neste år i forbindelse med valg av revisjon: konkurransedyktig pris og habilitet.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 9: Informasjon om hagens planter og vekster og bruk av denne.

Hagegruppa ønsker å informere Generalforsamlingen om vår felles bakgård og deres arbeid med den.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen tar hagegruppas presentasjon til etteretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 10: Bygging av støygjerde - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Bygging av Støygjerde i bakgård.

Ved forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle følge opp bygging av støygjerde i bakgården. Dette ble ikke gjort i inneværende periode på grunn to forhold: (i) kostnader i forbindelse med reperasjon av tak og (ii) den forespeilede kostnaden på 35 000 lar seg ikke gjennomføre.

Å sende søknaden til kommunen vil koste pomtren 45 000 kroner.

Etter dialog med kommunen vil det koste rundt 100 000 for oss å bygge dette gjerdet.

Under generalforsamlingen ble det stilt flere spørsmål og ytret meninger om hvorvidt det er behov for et gjerde, om det er ønskelig med et gjerde og om hvorvidt selskapet skal bekoste dette eller deler avdette for å få bygget gjerde.

På bakgrunn av dette ble det lagt til et tredje alternativ som følger av protokollen.

Saken gikk til votering i to runder ettersom ingen av alternativene oppnådde 50% av stemmene ved første runde. I runde 2 ble resultatet dødt løp, og styreleders stemme fikk utslagsgivende vekt jf. vedtektenes § 11. Stemmene ble vektet etter aksjeandel til de oppmøtte.

Resultat etter første votering:

Alternativ 1: 7,7%
Alternativ 2: 46,14%
Alternativ 3: 46,14%

Resultater etter andre votering:

Alternativ 2: 50%
Alternativ 3: 50%, med styreleders stemme som avgjørende.

Mot

Styret går ikke viderre med saken.

Alternativ 1

Styret går videre med å se på finansieringsmuligheter for bygging av gjerde. Gjennomfører bygging dersom kostnaden er under 100 000 kroner.

Alternativ 2

Styret går videre med å se på finansieringsmuligheter for bygging av gjerde. Styret skal presentere et ferdig forslag med kostnadsoversikt i oktober for endelig avstemming.

Ordinær generalforsamling 14.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Allern, Edith Meek	**2025-05-15**	**Haugen, Mette Karin**	**2025-05-15**

Identifikasjon

bankID Allern, Edith Meek

Identifikasjon

bankID Haugen, Mette Karin

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

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Emmanuel Joseph Skånseng
Kjølberggata 1D
0653 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	406
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	8473
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	5767
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	149773
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Emmanuel Joseph Skånseng
435
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

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

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

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

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

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Klara Flyman
Kjølberggata 1D
0653 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	406
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	8473
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	5767
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	149773
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Klara Flyman
435
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
AS KJØLBERGGT. 1

§ 1
Formål

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

§ 2
Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er AS Kjølberggt. 1.

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

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

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

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3
Aksjekapital

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

§ 4
Borett

a. Hovedregelen om boretten

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

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

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

b. Sameie i aksjer

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

§ 5
Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

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

b. Overlate bruken for opptil 3 år

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

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken dersom

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

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

d. Søknad om godkjenning

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

e. Aksjonærens ansvar

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

f. Pålegg om flytting

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

g. Bortfall av bruksrett

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

§ 6
Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

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

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

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

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

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

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

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

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

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

e. Ansvar ved eierskifte

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

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

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

b. Erstatningsansvar for selskapet

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

§ 8
Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

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

b. Panterett for fellesutgifter

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

§ 9
Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

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

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

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

b. Salgspålegg fra selskapet

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

c. Fravikelse

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

§ 10
Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Generalforsamling

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

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

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

§ 12
Ekstraordinær generalforsamling

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 14
Endring av vedtekter

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

§ 15
Aksjeloven og borettslagsloven

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

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

Vedtatt på generalforsamling 31.05.2006. Endring i § 11 vedtatt på generalforsamling 23.5.2013.To siste avsnitt i § 6 b, samt regler om forkjøpsrett i § 10 tilføyet ved generalforsamlingsvedtak 23.5.2017, sist endret på generalforsamling 29.05.2024.

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

Husordensregler for Kjølberggaten nr. 1

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

Ro og orden

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

Ytterdører og trappeoppganger

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

Kjeller og loft

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

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

Luftebalkonger, lufteplass og tørkeplass

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

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

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

GÅRDSPLASSEN

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

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

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

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

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

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

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

Oslo i mai 1996, mai 2014.

VASKERIREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret

Kjøl

Hei!

Vi fikk telefon fra prosjektleder at arbeidet kunne begynnes i slutten av denne uka (uke 38)! De kommer til å begynne med oppgang **G**, **F** og **E** og deretter resten av oppgangene. Det blir altså kun 2 inndelinger av stillas oppsett. Dette for å spare tid og samtidig gi oss mulighet til å ha et sted for syklene. Stillasene kommer til å ha duk, men gjennomsiktig. Det kommer ny info når de resterende oppgangene må flytte syklene deres.

Arbeidet er satt av til å vare 45 dager. Tar det lenger tid enn dette går leiekostnadene av stillaset på bedriften som overstiger tiden.

Info rundt selve arbeidet:

Taket vårt må fikses. Slik tilstanden er nå er det en risiko for at folk som befinner seg nær bygningen, kan bli skadet. I tillegg til dette er det vannlekkasjer ved pipebeslagene og en manglene snøfanger mot hovedveien. For å utføre en fiks av dette, må det settes opp stillas slik at arbeiderne kan lett komme til. Da tar vi også maling av vindu og dører samtidig, da disse også trengs utbedring. Vi må ta opp et nytt lån for dette prosjektet og vi ser for oss at vi går for en lang nedbetalingstid, slik at den månedlige kostnaden per beboer blir minst mulig.

kr 2.745.000 – utført ca. oktober 2024

Håper dere forstår at dette er viktig og vi beklager at dette kan komme bråt på for mange. Men det ble dessverre hast med å få startet opp før det ble for sent i sessongen.

Med vennlig hilsen

Styret

Handelsbanken

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00933774244

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Vedrørende lån nr. : 8398.71.50400

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

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

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

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

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00933774244

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.50400

LÅNEVILKÅR

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

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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

LÅNEFORLØP

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

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

Techem

For spørsmål fra beboere til avregningen:
Dersom beboere har spørsmål til selve avregningen (avlesning/forbruk), så kan de ta kontakt med Techem Kundeservice på e-post: kundeservice@techem.no (oppgi da i emnefeltet hvilket sameie/borettslag det gjelder) eller på tlf: 2202 1459 (hverdager kl 9-14).
På våre hjemmesider techem.no og under fanen «Info & service» vil man også kunne finne en del generell informasjon.

For spørsmål til selve oppgjøret (penger til gode/penger å betale) så må Forretningsfører kontaktes.

Invitasjon/tilgang BeboerApp:
Dersom det er noen som ikke lenger har aktiveringskode eller ikke har mottatt, så kan de sende en e-post til Kundeservice hos oss: kundeservice@techem.no. Det bes om at de setter «Selskapsnavn – tilgang BeboerApp» i emnefeltet og i selve teksten oppgir navn på eier(e), adresse og seksjonsnr😊
De som allerede har benyttet sin aktiveringskode, kan logge seg på med sin epostadresse og det passordet de opprettet ved aktivering.
Når bruker er opprettet, kan man logges seg inn via en nettside. Gå til Techem Beboer App - Forbrugsmål (techemadmin.no) og legg inn ditt brukernavn og passord.

Rutiner ved flytting:
Ved flytting anbefaler vi selger og kjøper om å lese av målere på overtagelsen, og at dette sendes oss, enten i Techem eierskifteskjema (Eierskifteskjema (techem.com)) eller sammen med overtagelsesprotokollen. Informasjon om eierskifte og måleravlesning sendes til kundeservice@techem.no. Sett inn teksten «Eierskifte» samt selskapsnavn og adresse/seksjonsnr i emnefeltet.

Kundeservice:
Techem Kundeservice treffes på telefon 2202 1459 hverdager kl 9-14. Vi kan også kontaktes på e-post: kundeservice@techem.no.
På våre hjemmesider, Techem.no ligger det masse nyttig informasjon, som sparetips, veiledning til avregningsvedlegget, og litt om oss og vår tjeneste.

AS Kjølberggaten 1
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan EK LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.72.51940

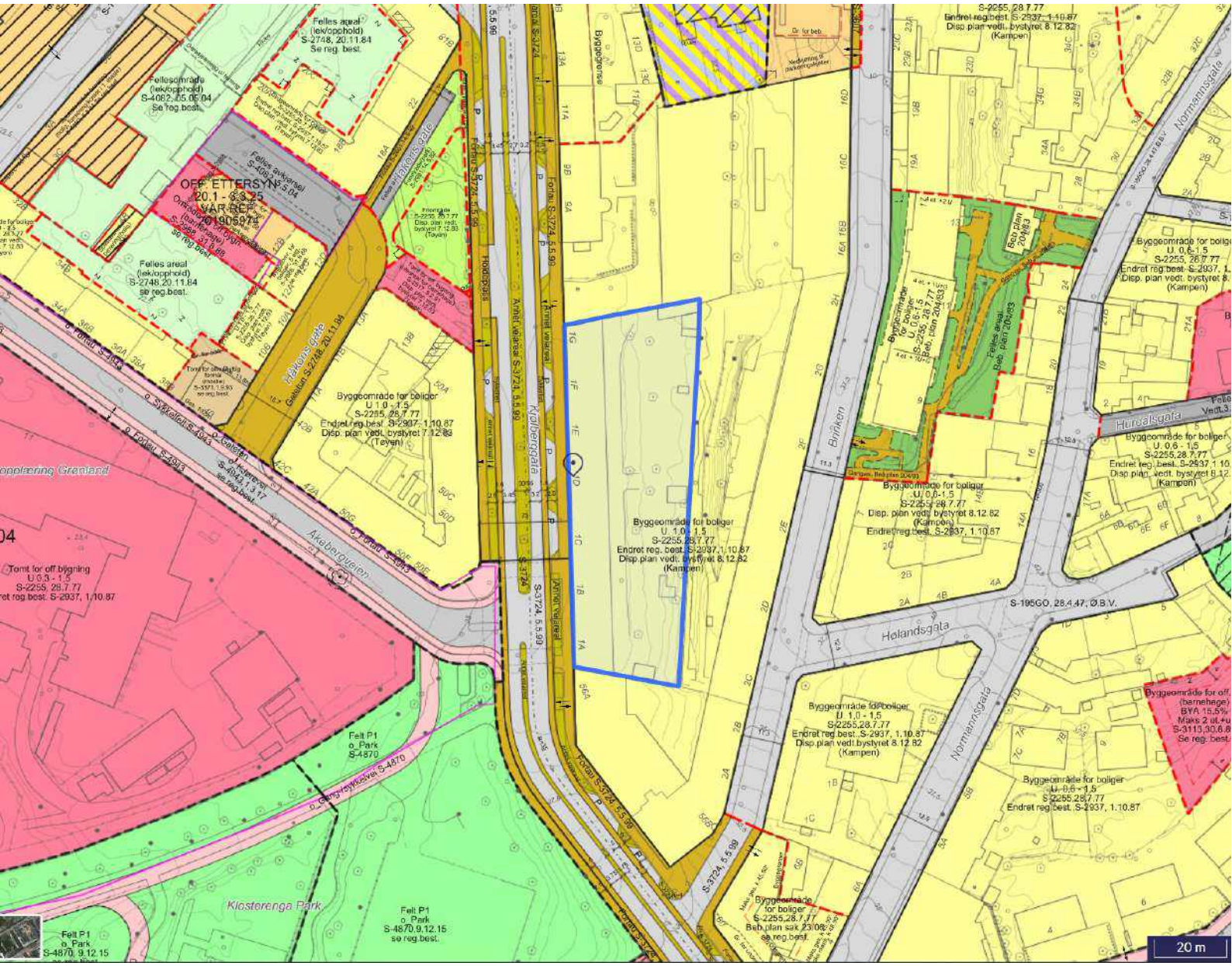
Dato: 05.11.2024

Opprinnelige lånebeløp:	2 750 000			**Lånebeløp:**	2 750 000	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,150%	**Effektiv rente:**	6,350%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	01.11.2024	**Løpetid:**	30 år	**Innfrielses dato:**	30.10.2054	**Første forfall:**	30.11.2024
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	16 754	**Terminomk.:**	35		

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**6 042 014**	**3 279 414**	**12 600**	**2 750 000**	
30.11.2024	Innbetaling	15 865	13 400	35	2 430	2 747 570
30.12.2024	Innbetaling	16 789	13 851	35	2 903	2 744 667
31.12.2024	**Årssum**	**32 654**	**27 251**	**70**	**5 333**	**2 744 667**
30.01.2025	Innbetaling	16 789	14 333	35	2 421	2 742 246
28.02.2025	Innbetaling	16 789	13 400	35	3 354	2 738 892
30.03.2025	Innbetaling	16 789	13 844	35	2 910	2 735 982
30.04.2025	Innbetaling	16 789	14 291	35	2 463	2 733 519
30.05.2025	Innbetaling	16 789	13 817	35	2 937	2 730 582
30.06.2025	Innbetaling	16 789	14 263	35	2 491	2 728 091
30.07.2025	Innbetaling	16 789	13 790	35	2 964	2 725 127
30.08.2025	Innbetaling	16 789	14 234	35	2 520	2 722 607
30.09.2025	Innbetaling	16 789	14 221	35	2 533	2 720 074
30.10.2025	Innbetaling	16 789	13 749	35	3 005	2 717 069
30.11.2025	Innbetaling	16 789	14 192	35	2 562	2 714 507
30.12.2025	Innbetaling	16 789	13 722	35	3 032	2 711 475
31.12.2025	**Årssum**	**201 468**	**167 856**	**420**	**33 192**	**2 711 475**
30.01.2026	Innbetaling	16 789	14 163	35	2 591	2 708 884
28.02.2026	Innbetaling	16 789	13 236	35	3 518	2 705 366
30.03.2026	Innbetaling	16 789	13 675	35	3 079	2 702 287
30.04.2026	Innbetaling	16 789	14 115	35	2 639	2 699 648
30.05.2026	Innbetaling	16 789	13 646	35	3 108	2 696 540
30.06.2026	Innbetaling	16 789	14 085	35	2 669	2 693 871

30.07.2026	Innbetaling	16 789	13 617	35	3 137	2 690 734
30.08.2026	Innbetaling	16 789	14 054	35	2 700	2 688 034
30.09.2026	Innbetaling	16 789	14 041	35	2 713	2 685 321
30.10.2026	Innbetaling	16 789	13 573	35	3 181	2 682 140
30.11.2026	Innbetaling	16 789	14 010	35	2 744	2 679 396
30.12.2026	Innbetaling	16 789	13 544	35	3 210	2 676 186
31.12.2026	**Årssum**	**201 468**	**165 759**	**420**	**35 289**	**2 676 186**
31.12.2027	**Årssum**	**201 468**	**163 526**	**420**	**37 522**	**2 638 664**
31.12.2028	**Årssum**	**201 468**	**161 169**	**420**	**39 879**	**2 598 785**
31.12.2029	**Årssum**	**201 468**	**158 627**	**420**	**42 421**	**2 556 364**
31.12.2030	**Årssum**	**201 468**	**155 947**	**420**	**45 101**	**2 511 263**
31.12.2031	**Årssum**	**201 468**	**153 092**	**420**	**47 956**	**2 463 307**
31.12.2032	**Årssum**	**201 468**	**150 075**	**420**	**50 973**	**2 412 334**
31.12.2033	**Årssum**	**201 468**	**146 832**	**420**	**54 216**	**2 358 118**
31.12.2034	**Årssum**	**201 468**	**143 405**	**420**	**57 643**	**2 300 475**
31.12.2035	**Årssum**	**201 468**	**139 757**	**420**	**61 291**	**2 239 184**
31.12.2036	**Årssum**	**201 468**	**135 896**	**420**	**65 152**	**2 174 032**
31.12.2037	**Årssum**	**201 468**	**131 757**	**420**	**69 291**	**2 104 741**
31.12.2038	**Årssum**	**201 468**	**127 375**	**420**	**73 673**	**2 031 068**
31.12.2039	**Årssum**	**201 468**	**122 714**	**420**	**78 334**	**1 952 734**
31.12.2040	**Årssum**	**201 468**	**117 773**	**420**	**83 275**	**1 869 459**
31.12.2041	**Årssum**	**201 468**	**112 489**	**420**	**88 559**	**1 780 900**
31.12.2042	**Årssum**	**201 468**	**106 887**	**420**	**94 161**	**1 686 739**
31.12.2043	**Årssum**	**201 468**	**100 931**	**420**	**100 117**	**1 586 622**
31.12.2044	**Årssum**	**201 468**	**94 612**	**420**	**106 436**	**1 480 186**
31.12.2045	**Årssum**	**201 468**	**87 862**	**420**	**113 186**	**1 367 000**
31.12.2046	**Årssum**	**201 468**	**80 703**	**420**	**120 345**	**1 246 655**
31.12.2047	**Årssum**	**201 468**	**73 089**	**420**	**127 959**	**1 118 696**
31.12.2048	**Årssum**	**201 468**	**65 009**	**420**	**136 039**	**982 657**
31.12.2049	**Årssum**	**201 468**	**56 387**	**420**	**144 661**	**837 996**
31.12.2050	**Årssum**	**201 468**	**47 237**	**420**	**153 811**	**684 185**
31.12.2051	**Årssum**	**201 468**	**37 505**	**420**	**163 543**	**520 642**
31.12.2052	**Årssum**	**201 468**	**27 173**	**420**	**173 875**	**346 767**
31.12.2053	**Årssum**	**201 468**	**16 160**	**420**	**184 888**	**161 879**
31.12.2054	**Årssum**	**166 788**	**4 559**	**350**	**161 879**	**0**
30.10.2054	**Totalsum**	**6 042 014**	**3 279 414**	**12 600**	**2 750 000**	**0**


OFF. ETTERSYN
20.1 - 8.8.25
VÅR REF.
19105971
Felles areal
(lek/opphold)
S-2748, 20.11.84
Se reg. best.
Fellesområde
(lek/opphold)
S-4082, 05.05.04
Se reg. best.
Felles avkjørsel
S-4083, 3.04
Helgalandsgata
Gaselun S-2748, 20.11.84
Byggeområde for boliger
U. 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Teyen)
Flomløpsbekk
Arnet veiareal S-3724, 5.5.99
Kjølbergsgata
Byggegrense
Fortau S-3724, 5.5.99
Akebergveien
Tomt for off bygning
U.0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Felt P1
o_Park
S-4870
o_Gang/sykkelveg S-4870
Klosterenga Park
Felt P1
o_Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U. 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 8.12.82
(Kampen)
Bevaringsverdig bygning
Beb.plan 204/83
Felles areal
Beb. plan 204/83
Byggeområde for boliger
U. 0.6 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Brinken
Normannsgata
Hølandsgata
Hureal-gata
S-195GO, 28.4.47, Ø.B.V.
Byggeområde for boliger
U. 0,6 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for off.
(barnehage)
BYA 15,5%
Maks 2 ut.+u
S-3113,30.6.8
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
S-2255,28.7.77
Beb.plan sak 23/08
se reg.best.
20 m

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmeldelse 9/3 77
12 Tegninger 1929

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Kjøllenggaten

Innlevert 17 januar 1929 Attestert

Ferdig attestert 22.1.1932

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

Oslo den 18 januar 1929

A. H. Magnus
beh.

Reg. Kontoret Journ. nr. 98
mott. 21. JAN. 1929

Opmålingschefen jr. nr. 68
19. JAN. 1929

Sendes hr. reguleringsbetjent
På eiendommen hviler ekspedisjon
for ledningen av grunn til Kjøllenggaten med
Kr. 7040.95, afd. skjønn av 23/4 03 og tilleggskjønn
av 30/5 04. Beløpet forfalt ved tilbygning til
Kjøllenggaten
15/2-32

Oslo 24/1 29 Stillfaarbetjenten

Innkrevet 18/2-1932

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 31.10.2012

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

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

FERDIGATTEST – KJØLBERGGATA 1 A - G

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.10.2012.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2012 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

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

Dato: 25 APR. 2008

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

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

FERDIGATTEST - KJØLBERGGATA 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

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

for Pål Granberg
fungerende enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

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

77/1169 1215

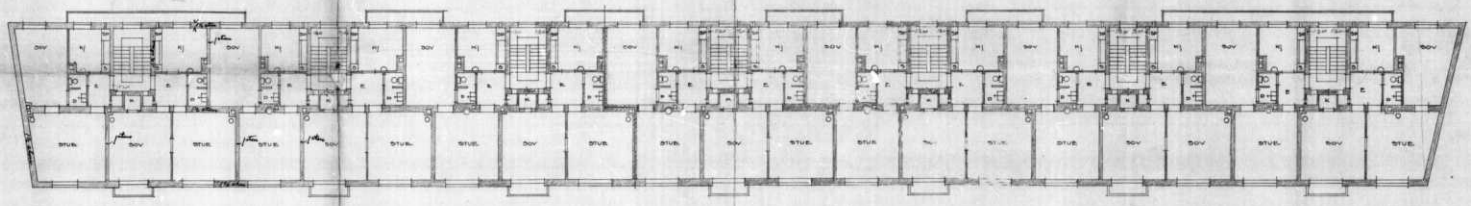
KJØLBERGS GT - HOL. 1:
MAN. AV: 3 RR. EGARE
17 70 VGBL. K2 - 08 - TRE VGR. K7

MÅL 1:100

3= SOVEROM
S = STUE
K = KJØK
E = ENTRE
B = BOD
H = HEMSEN

TEGLSTEIN
LEIRBETONG
GLASSBETONG

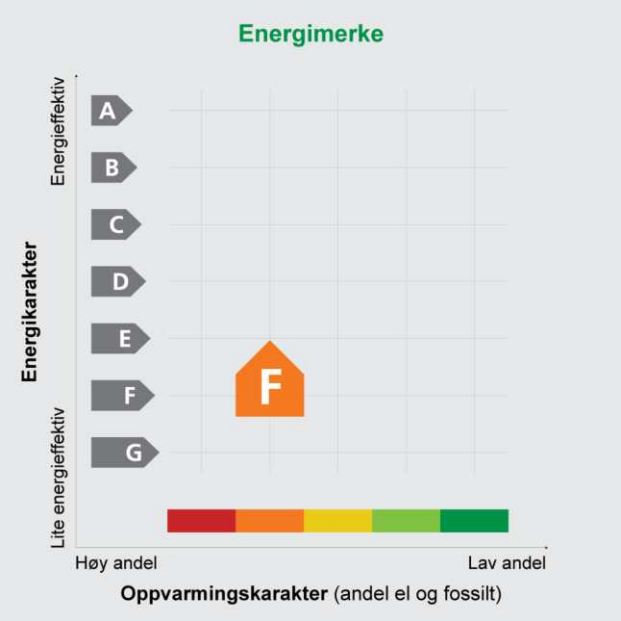
NEDFOTOGRAFERT - 19 X



OSLO 10 11 58
EGIL HAANSHUUS
ARKITEKT

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggata 1 D
Postnr	0653
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	248
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80593619
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1269247
Dato	26.05.2021



Innmeldt av	Eirik Lier

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 3 118 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 629 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1930
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjølberggata 1 D
Postnr/Sted: 0653 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 26.05.2021 22:16:45
Energimerkenummer: A2021-1269247
Ansvarlig for energiattesten: Kjølbergg 1 AS
Energimerking er utført av: Eirik Lier

Gnr: 231
Bnr: 248
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80593619

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Kjølberggata 1D

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

BARNEHAGER

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 42 barn	2 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Jordal	3 min
Coop Prix Kampen	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	7 min
Boots apotek Tøyen	7 min
Grønland Basar Vinmonopol	11 min

SPORT

Klosterenga (vest) balløkke	3 min
Sverresgate park balløkke	3 min
Fresh Fitness Grønland	9 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	9 min

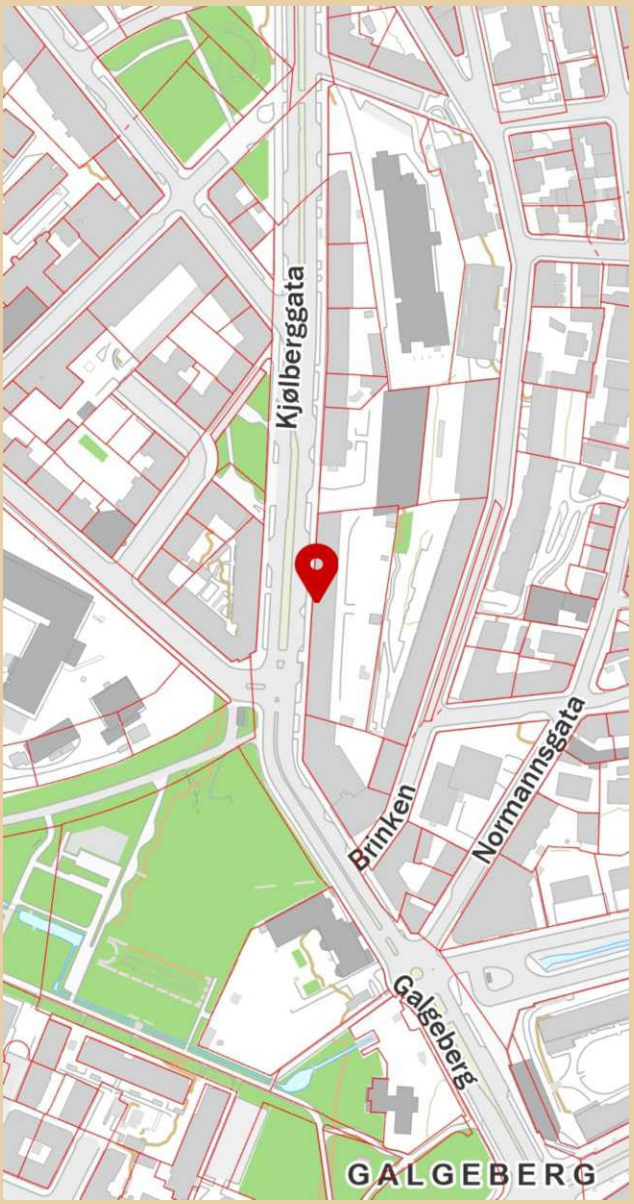
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 2025

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 1 D, 0653 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 248, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251035

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 922 55 889

E-post: marina.salvigsen@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.
