

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 907 485,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 608 835,-
Felleskostn.: Kr 10 256,-
Selger: Marie Indrelid Winsvold

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 788.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 251
Andelsnr.: 32
Oppdragsnr.: 1002250064

VELKOMMEN INN

Velkommen til Kjøberggata 13A, beliggende sentralt midt i mellom Tøyen og Kampen med "alt" av servicetilbud like utenfor døren.

Dette er en unik og gjennomgående toppleilighet med solrik, privat takterrasse vendt mot rolige omgivelser i borettslagets bakgård. Nåværende eier beskriver leiligheten ved "følelsen av å komme inn i en helt annen verden, som om å trå ut av byen og opp på byens tak, stille og privat. "

- God og gjennomgående planløsning med hovedplan og hems
- Privat og solrik takterrasse
- Gulvareal på 68 kvm
- Plassbygget designtrapp i heltre eik opp til hems
- IN ordning med mulighet for å redusere mnd. felleskost. med kr. 3680,-
- Reduksjon av fellesgjeld samt felleskost. ifm. salg av brl. andel 36 (se pkt. "om borettslaget")
- Ingen forkjøp
- Lave omkost. u/ dok. avg

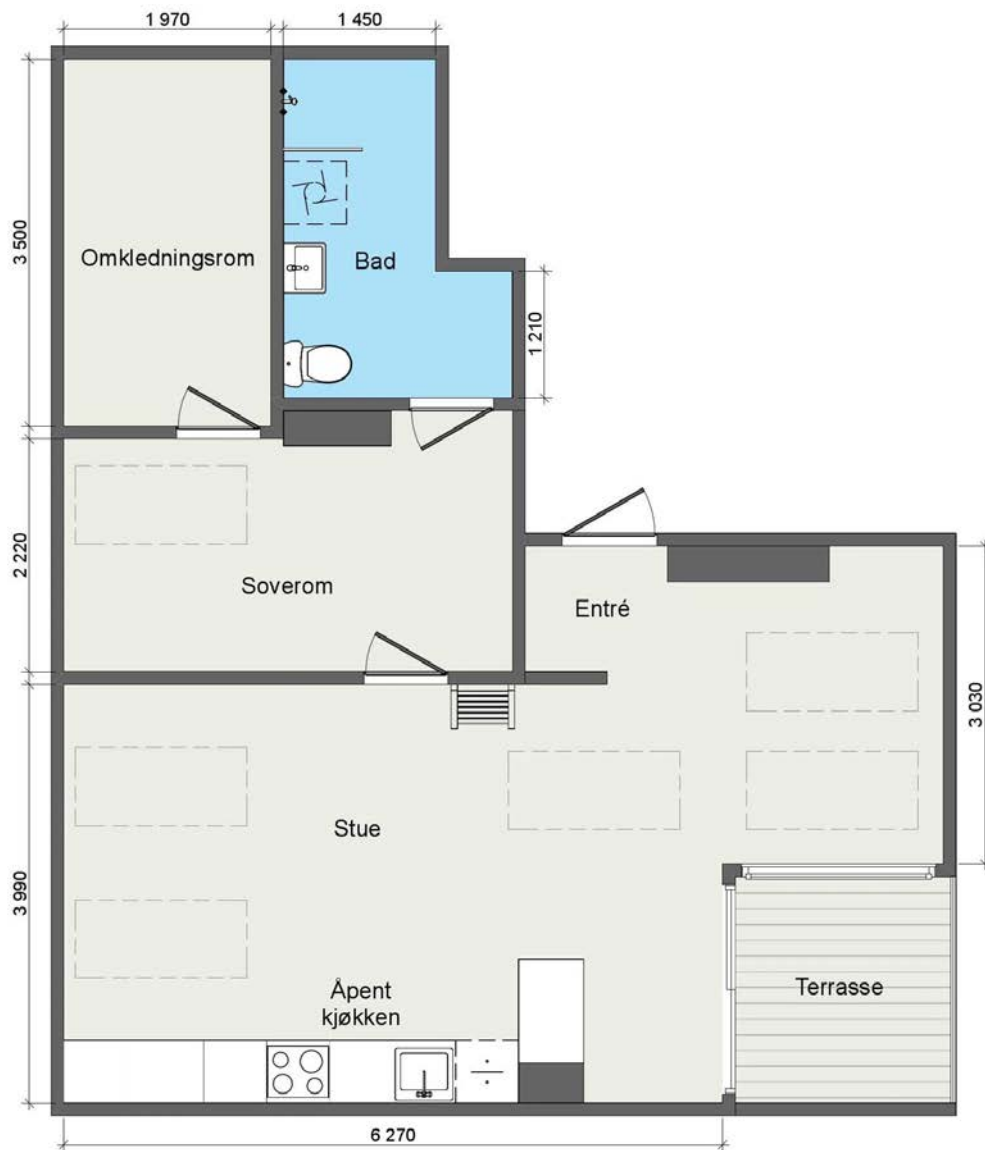


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Kjøberggata 13A

6.etg/loft



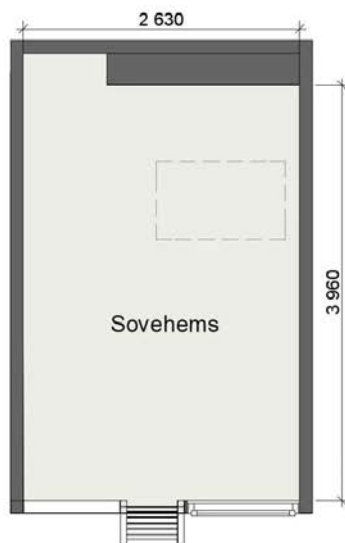
*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjøllberggata 13A

Hems



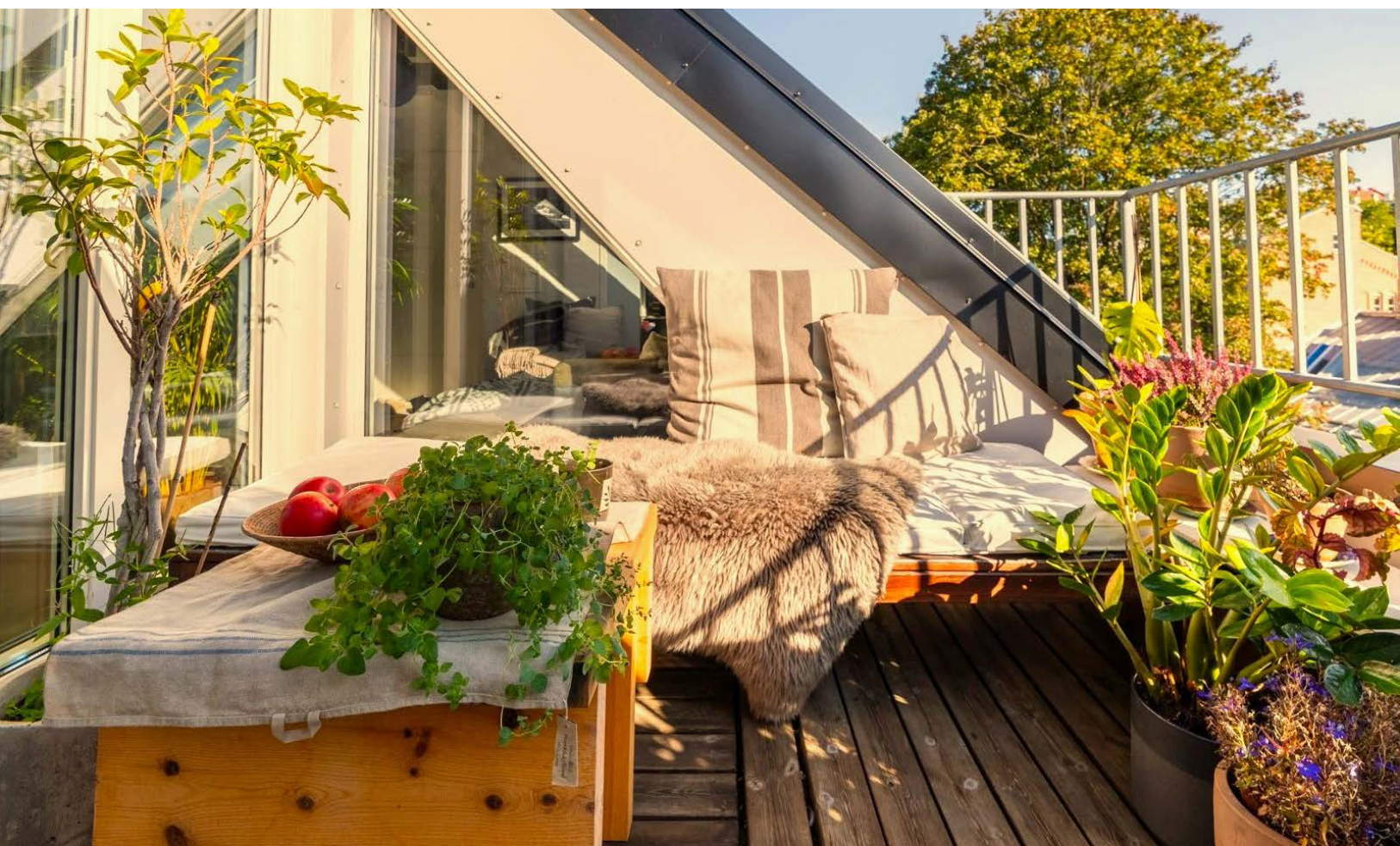
*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk takst, Tlf 995 11 869*

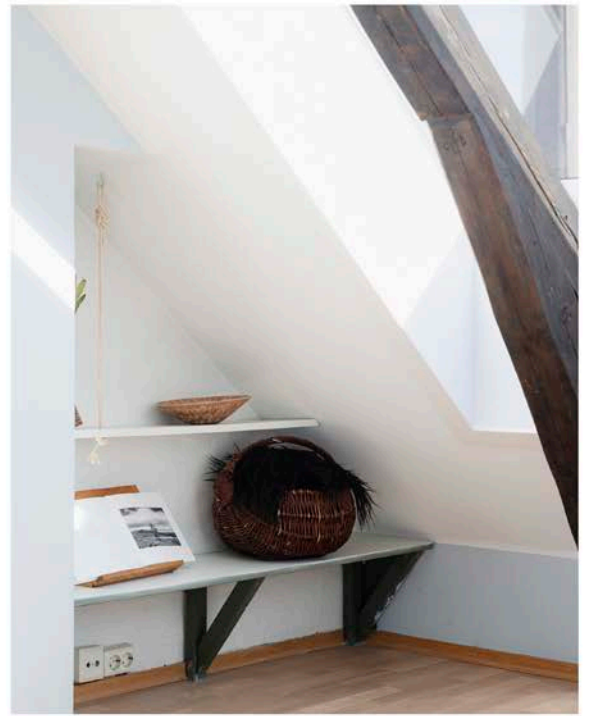
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

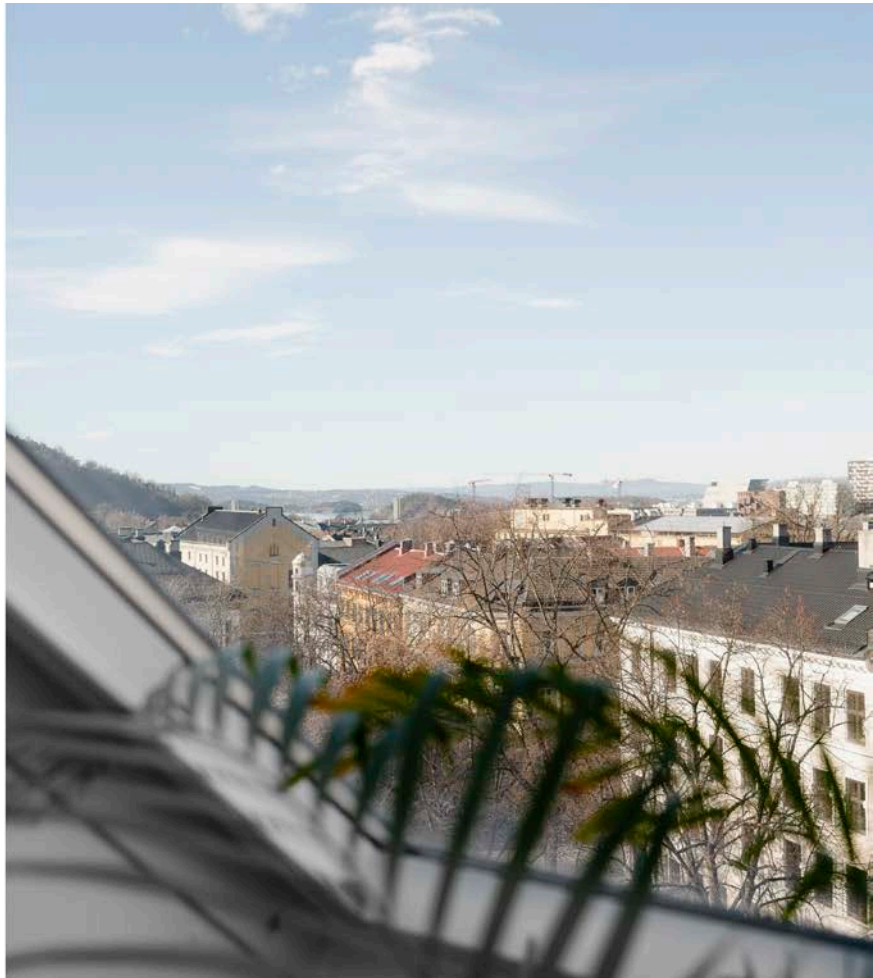










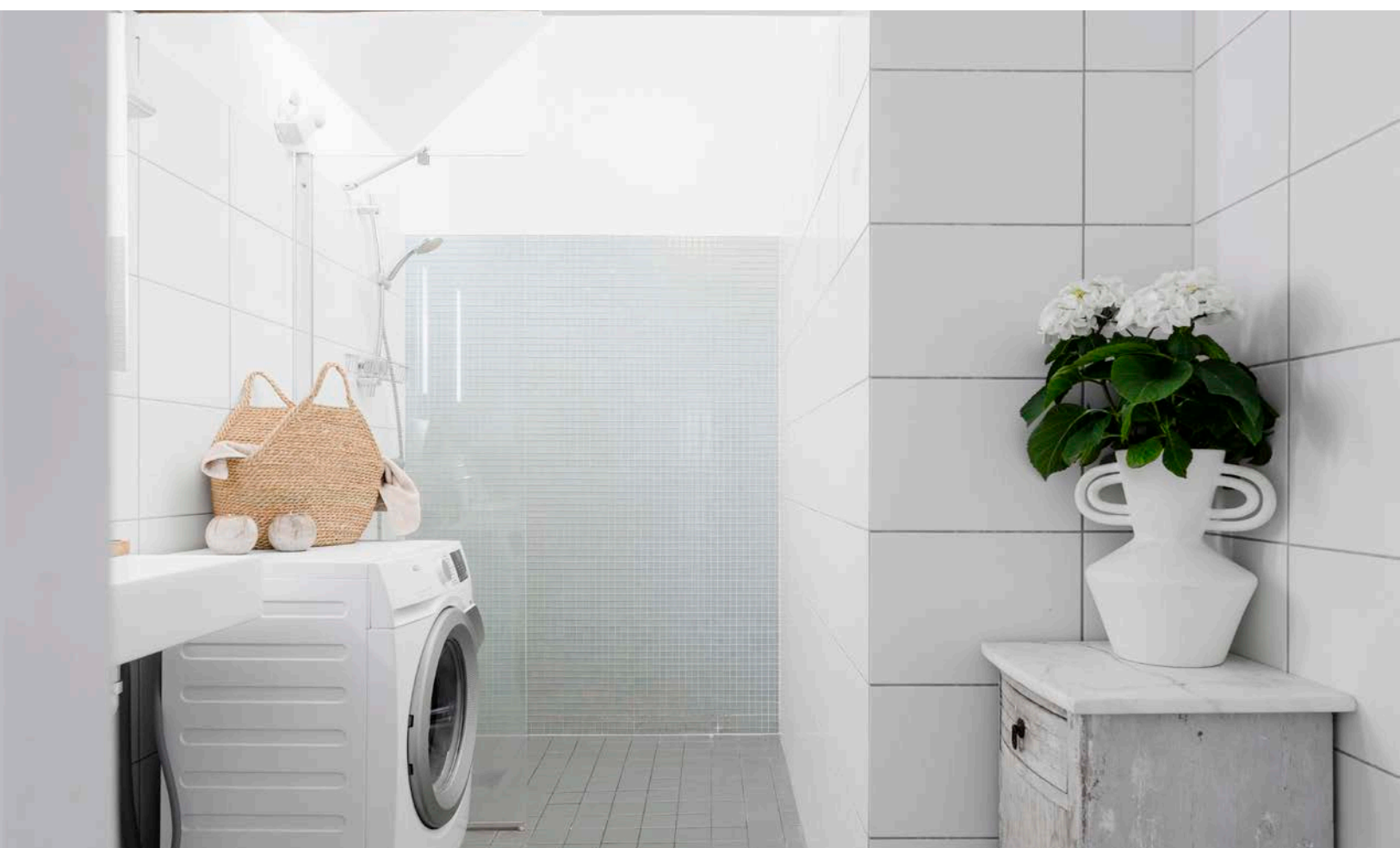






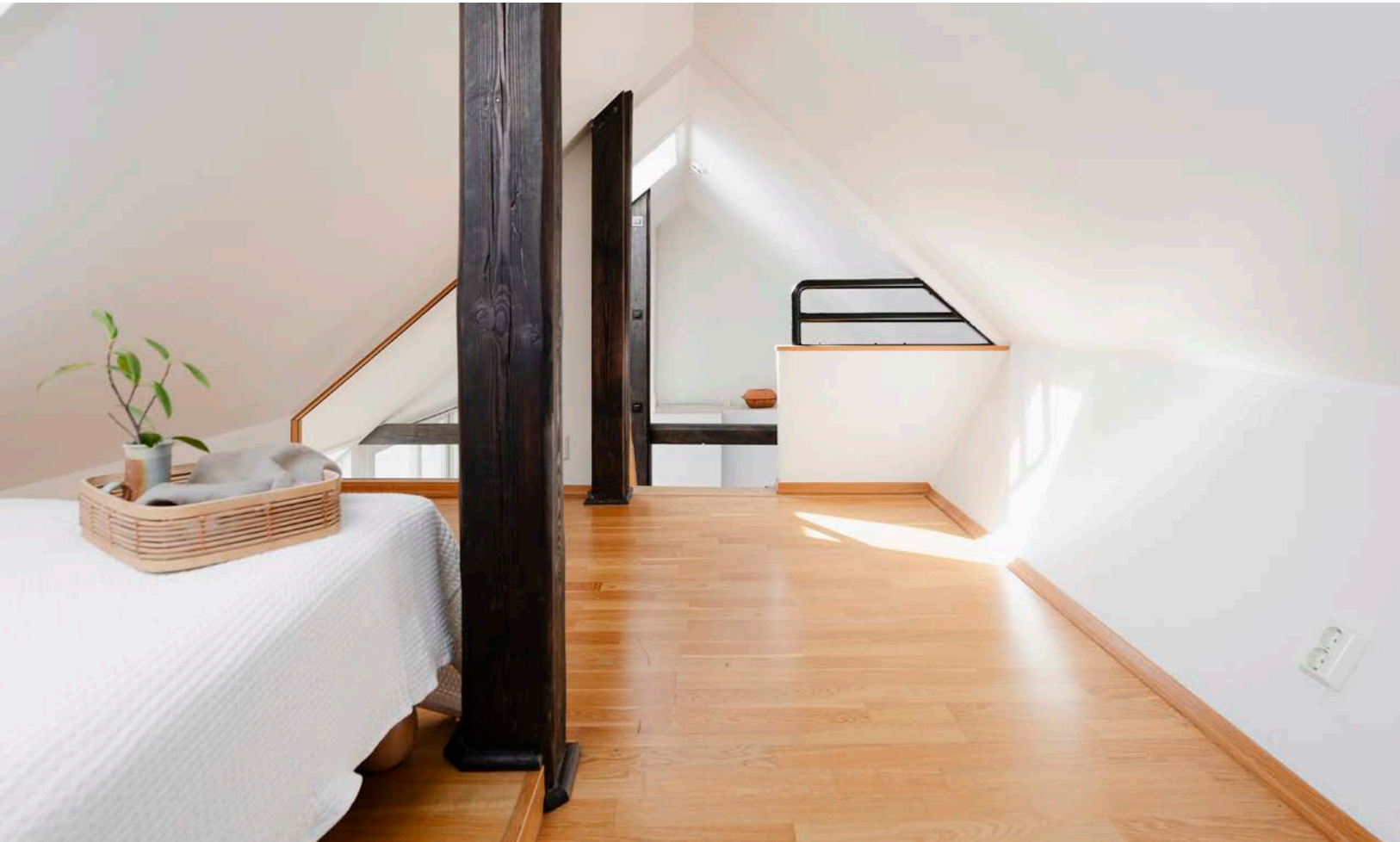
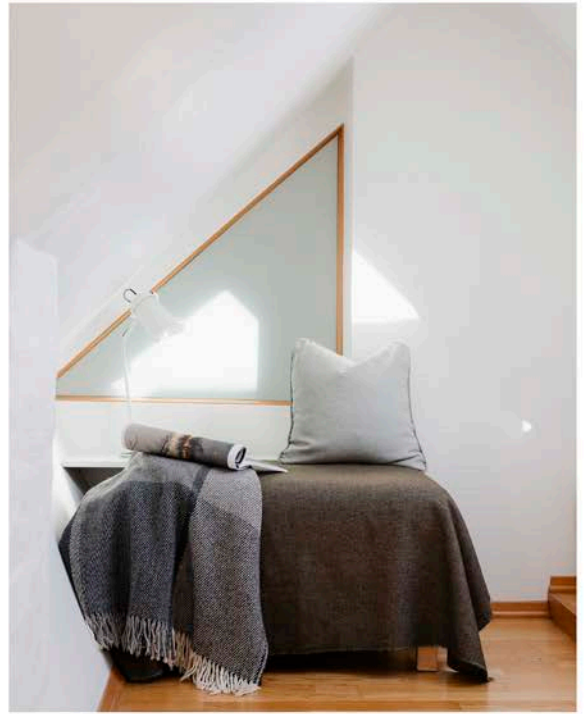














INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Kjøpte i oktober 2021, overtok leilighet 01.02.2022

Hva var avgjørende for valget ditt?

Hadde sett på flere leilighet i nærhet i samme prisklasse, denne leiligheten skilte seg tydelig ut med sjarm, takhøyde og stille, og nært «himmelen». Falt for den med en gang.

Hvorfor skal du flytte?

Flytter til Vestfold.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Følelsen av å komme inn i en helt annen verden, som om å trå ut av byen og opp på byens tak, stille og privat. Kommer til å savne trappa mest og romfølelsen.

Hvordan er naboene?

Stille.

Hvordan er styret?

Flinke.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Fin sol på verandaen hele dagen, ikke kveldssol. Mange parker med sol i hele dagen; Klostergata park, Kampen Park, Tøyen parken.

Hva har du likt best med området?

Sjarmerende Kampen med flere koselige cafeer, Nye Tøyenbadet, Klostergata park, Kampen Park, Tøyen parken, sentrumsnært og gåavstand til «alt i byen

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Kampen Bistro, Farin, Håndbakt (i bakgården).

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, koselig, rommelig.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

6. etasje

BRA-i: 48 m²

TBA fordelt på etasje

6. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 57,7 m² i 6. etasje.

Gulvarealet på sovehems i leiligheten er målt til ca 10,3 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i separat bygg i bakgård på ca 5,2 m², i henhold til tidligere tilstandsrapport. Bodene ble ikkebesiktiget eller målt på befaringssdag på grunn av et pågående rehabiliteringsarbeid i forbindelse med bakbygning.

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringssdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet hems i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,87 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

788.1 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en hyggelig felles bakgård med sittegrupper, sykkelstativ og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen/Nedre Kampen - i et populært borettslag med Botanisk Hage som nærmeste nabo. Parkens store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek.

På Tøyen finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, bibliotek og et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag. Ta turen innom hyggelige Skatten eller populære Postkontoret med øl, pizza, shufflebord og quiz. Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Joker rett i nærheten. Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg.

Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, samt unike forretninger på rekke og rad.

Det er heller ikke lange veien til Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, nye Deichman hovedbibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for dette området. Sørenga er allerede et populært reisemål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen og Schous plass. I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Svartdalsparken, Kampen park, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Ekebergparken. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Dette er en oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 0.3 km

Åkeberg barnehage (1-5 år) 0.3 km

Munkenga barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.5 km

Hersleb videregående skole, 18 min gange

Etterstad videregående skole, 18 min gange

Skolekrets

Kjølberggata 13A sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste hodeplass for;

Buss fra Kjølberggata (Linje 20) 0.5 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.3 km

1.8 km til Oslo S med 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakonstruksjon i tre teknet med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på

befaringsdag.

Taket ble rehabilitert i 2022 hvor nytt yttertak ble montert.

Gården har behov for rehabilitering av fasader mot bakgård.

Fasaden mot gate ble sist rehabilitert i 2006.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i fasadeliv samt stedvis sprekkdannelser i vegger i felles trappeoppgang.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, trapp og utgang takterrasse, omkleddingsrom/bod, soverom.

Det er også tilgang til en hems i leiligheten via trapp med gulvareal målt til 10,3 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i separat bygg i bakgård på ca 5,2 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Oppsummering

Det er antatt montert varmekabel i avrenningsrør fra gulvsluk i terrassegulv til nedløpsrør på yttervegg.

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 113 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv.

Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at

terrassebord på gulv er preget av aldring og bruksslitasje samt nivåforskjeller i høyde på enkelte trebord.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av tregulv på takterrasse.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entré/stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på skjevhet/høydeforskjell på gulv i entré/stue.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for tiltak

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken med spiseplass:

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2006/2007, senere oppgradert med to nye benkemoduler i 2019.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra dels Svea (2006/2007), IKEA (2019) og HTH (2019) med heltre eik benkeplate og dels heltre, laminert benkeplate med sponkjerne fra IKEA. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassmosaikkfliser over del av benk.

Integrert komfyr (2017) med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Benkeplate er pusset og oljet i 2022.

Enkelte fronter har behov for noe justeringer.

TG-2 er satt med tanke på at folie belegget har løsnet fra underlag på 3 Svea fronter på hver side av komfyr.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer 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>

- Vannledninger.

Oppsummering

Det er montert Ballofix hovedstoppekraner for i leiligheten i fordelingssskap i bod.

Overløpsrør fra fordelingssskap er ført ut i bad.

TG-2 er satt med tanke på at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av manglende kranoverdel/Ballofix nøkkel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/Ballofix nøkkel for avstengnings mulighet til hovedstoppekraner.

- Elektrisk.

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2007.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person

- Ventilasjon.

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på en generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør og dør mellom stue og soverom er preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av overnevnte dører.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier opplyser følgende oppgraderinger i sin eiertid:

- Stige til hems er erstattet med en flott plassbygd designertrapp i heltre eik
- Ny parkett, slipt og oljet
- Maling av tak og vegger
- Nytt utvendig tak (rehabiliteret av brl.)
- Nye foringer innvendig på alle takvinduer (ifm. rehabilitering av tak utført av brl.)

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er inkl. i andelens felleskostnader.

Ev. oppgradering av linjehastighet må bekostes av andelseier selv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78187550

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulvet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Formuesverdi primær

Kr 1 072 014

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 288 056

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett
(eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fibernett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader kr. 3919,-

Avdrag felleslån samlet kr. 694,-

Renter felleslån samlet kr. 1623,-

Avdrag IN-lån kr. 1066,-

Renter IN-lån kr. 2614,-

Fiber kr. 340,-

Felleskostnadene ble sist oppjustrert 01.03.2025.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på lagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 256

Andel Fellesgjeld

Kr 907 485

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2025

Andel fellesformue

Kr 79 878

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kjølberggata 13 Borettslaget

Organisasjonsnummer

890287522

Andelsnummer

32

Om borettslaget

Borettslaget Kjølberggata 13 består av 37 andeler.

Borettslagets eiendom er forsikret og forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

STYRETS SAKER

- Styret har nylig tatt opp et nytt lån som har gjort at fellesgjeld og felleskostnader økte fra 01.03.2025. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C. Borettslaget vil eie og disponere andelen i en tidsavgrenset periode, for å kunne gjennomføre utbedring av fuktskader og sette boligen i stand for å kunne selges videre. Inntekt fra salget skal gå til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld, og felleskostnadene vil derav gå noe ned igjen.

- Lås til ytterdør mot gate og låsene til trappeoppgang A og B byttes ut med digitale låser. Hver enkelt beboer kan i tillegg velge å skifte egen lås til boligen mot en tilleggs kostnad. Styret har fått tilbud fra låsesmed. Installasjon av system ligger på kr 22 000,- til 24 000,- + kr 6 600,- til 6 800,- per dør (enten beboerdød eller dør til oppgang og kjeller). Prisene er eks. mva. Fra samme låsesmed har vi fått tilbud på bytte av porttelefonanlegget over til systemet Defigo. Det koster kr 31 000 + mva. for installasjon og kr 1 100 + mva. i måneden for borettslaget. Ingen ekstra kostnader for hver enkelt beboer. Vedtak godkjent.

- Det er utarbeidet en helhetlig plan for gårdsrommet, for fremtidige små og store tiltak. Hensikten er å ha en veiledende plan og grunnlag for å kunne søke investeringsmidler fra USBL, Oslo kommune og andre parter. Anbefalt løsning blir presentert og det inviteres til diskusjon med beboerne. Benkeforslag godkjent.

- Styret har også vedtatt å innhente tilbud på malejobb i hovedinngang og trappeoppgang i A og B.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1)

Lånenummer: 12120876587, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 19.02.2025: 14 684 406

Andel av saldo: 562 479

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån 2)

Lånenummer: 71628283685, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 19.02.2025: 842 082

Andel av saldo: 16 371

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2033)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 3)

Lånenummer: 16365810528, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 19.02.2025: 1 124 223

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 4)

Lånenummer: 16366819502, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 19.02.2025: 406 898

Andel av saldo: 13 551

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.09.2042)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 5)

Lånummer: 16367624608, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 19.02.2025: 1 961 172

Andel av saldo: 65 313

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2048)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 6)

Lånummer: 16369466058, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 19.02.2025: 7 500 000

Andel av saldo: 249 772

Neste termin/avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsbretning for borettslaget datert 07.10.2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/p åbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:

Ved større sammenkomster, selskaper og lignende bør naboer varsles. Imidlertid, et

slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Fett, matrester, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Inn- og utvendig sluk og vannlåser skal rengjøres jevnlig, minimum to ganger i året.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannet i ledningene fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Sykler, ski, kjelker, og lignende må ikke settes i trappeoppgangene, kjellergang eller i korridorene slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres. Egen bod eller fellesrom i kjeller kan benyttes til dette. Barnevogner kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgang.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseier oppgave.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass.

Parkering er kun tillatt ved pågående av- og pålessing. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget unødvendige utgifter. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Byggingens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples dirkete til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelse kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Alt som er lagret i fellesrommene (inkludert sykler) skal merkes med navn, blokk og årstall. Merkingen skal fornyes innen 1. mai hvert år hvis ikke annet er bestemt. Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården/fellesarealer skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 251 i Oslo kommune. Andelsnr. 32 i Kjøllberggata 13
Borettslaget med orgnr. 890287522

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/251:

16.04.1932 - Dokumentnr: 991046 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.07.1969 - Dokumentnr: 513749 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.12.1897 - Dokumentnr: 900458 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA JENS BJELKESGT 100 - UTGÅTT

05.12.1994 - Dokumentnr: 69354 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:20

til uteareal

Rett til anlegg og vedlikehold av tekn.ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2000 - Dokumentnr: 5682 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:12

Gårdsromserklæring

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir. for

Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering og ombygging av leiligheter i Kjølberggata 13 fra 2007.

Det foreligger også attestert ekspedisjonsdokument på våningshus fra 1899.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Code Arkitektur AS, datert 30.08.2005, bortsett fra trapp mellom stue og hems oppført i 2022.

Annet:

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja.

Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (6.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjennelse på andre

preaksepterte løsninger for rømning.

Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei inn til eiendommen.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, vei, friområde, offentlig bygning, industri, forretninger, parkering, allmennyttige formål m.m. Reguleringsplan S-3044 - Endret reguleringsplan for Kjøhlberggata 11, 13, 15 og 17 fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger, vedtatt 15.03.1989. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" og S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett, vedtatt 04.03.2022. Gjeldende for området er Kommunedelplan 17 (KDP-17) for torg og møteplasser.

Oslo kommune planlegger flere oppgraderinger for å øke trafikksikkerheten i området. Gatene skal bli mer oversiktlige og enklere å bruke for gående og syklende. Dette innebærer blant annet nye sykkelfelt og enveiskjørte gater, det vil også få konsekvenser for parkeringen i området. Blant annet vil det plantes nye bærbusker og frukttrær i Sommerfrydhagen i området nærmest Jens Bjelkes gate. Det kommer også nye benker, bedre belysning og en bane for kulespill.

Kopi av reguleringskart med bestemmelser kan sees hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET

- Håkons gate 14 - 16. Saksnr. 201905974

- Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland. Saksnr. 202305104

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

907 485 (Andel av fellesgjeld)

5 607 485 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 608 835 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 616 735 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 619 535 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6900,-, tilretteleggingsgebyr kr. 19390,-, visninger/ overtagelse kr 2800,- (tillegg kr. 875,- for 2 stk på visning). Utlegg utgjør kr. 6885,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

03.04.2025

Vedlegg

Kjøberggata 13A

0653 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 48 m²

BRA (ny arealstandard): 53 m²

BRA-i (ny arealstandard): 48 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/29329>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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: Takterrasse

Oppsummering

Det er antatt montert varmekabel i avrenningsrør fra gulvsluk i terrassegulv til nedløpsrør på yttervegg.

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 113 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv.

Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at terrassebord på gulv er preget av aldring og bruksslitasje samt nivåforskjeller i høyde på enkelte trebord.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av tregulv på takterrasse.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre/stue

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken med spise plass:

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2006/2007, senere oppgradert med to nye benkmoduler i 2019.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra dels Svea (2006/2007), IKEA (2019) og HTH (2019) med heltre eik benkeplate og dels heltre, laminert benkeplate med sponkjerne fra IKEA. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassmosaikkfliser over del av benk.

Integrert komfyr (2017) med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Benkeplate er pusset og oljet i 2022.

Enkelte fronter har behov for noe justeringer.

TG-2 er satt med tanke på at folie belegget har løsnet fra underlag på 3 Svea fronter på hver side av komfyr.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer 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>

Vannledninger

Oppsummering

Det er montert Ballofix hovedstoppekraner for i leiligheten i fordelingssskap i bod.

Overløpsrør fra fordelingssskap er ført ut i bad.

TG-2 er satt med tanke på at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av manglende kranoverdel/Ballofix nøkkel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/Ballofix nøkkel for avstengnings mulighet til hovedstoppekraner.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2007.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på en generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør og dør mellom stue og soverom er preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av overnevnte dører

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (6.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning.

Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marie Indrelied Winsvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på 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: Kjøberggata 13A, 0653 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 251 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 32 Leilighetsnr: 601

Byggeår: 1898

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i 2006/2007.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 5 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Kjøberggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket ble rehabilitert i 2022 hvor nytt yttertak ble montert.

Gården har behov for rehabilitering av fasader mot bakgård.

Fasaden mot gate ble sist rehabilitert i 2006.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i fasadeliv samt stedvis sprekkeformasjoner i vegger i felles trappeoppgang.

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
6. etasje/loft	48	48	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, trapp og utgang takterrasse, omklæringsrom/bod, soverom.	
Hems	0	0	0	Sovehems med trapp.	
Totalt m²	48	48	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje/loft	48	48	0	0	5
Hems	0	0	0	0	0
1.etasje i separat bakbygning	5	0	5	0	0
Totalt m²	53	48	5	0	5

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
6. etasje/loft	58	48	10
Hems	10	0	10
Totalt m²	68	48	20

Kommentar til arealberegning

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet hems i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,87 m.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i separat bygg i bakgård på ca 5,2 m², i henhold til tidligere Tilstandsrapport. Bodens ble ikke besiktiget eller målt på befaringsdag på grunn av et pågående rehabiliteringsarbeid i forbindelse med bakbygning.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 57,7 m² i 6.etasje.
Gulvarealet på sovehems i leiligheten er målt til ca 10,3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
<p>Østvendt takterrasse på ca 5,3 m2 med utelys.</p> <p>Terrassen er oppført i trekonstruksjon, eldre terrassebord på gulv. Integrert plast gulvsluk med vannlås for avrenning fra balkonggulv, ført ut til nedløpsrør på yttervegg, med antatt varmekabel fra gulvsluk til nedløpsrør. Tettesjikt i gulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende trebord på gulv.</p> <p>Rekkverk i front, oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende plater på nedre del og overliggende galvanisert spilerekkverk som øvre del. Metall toppbeslag er montert på sidevegger og nedre del av rekkverk i front. En platebelagt sidevegg med ett innsatt sidevindu, samt en sidevegg av malt murverk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i 2006/07.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Det er antatt montert varmekabel i avrenningsrør fra gulvsluk i terrassegulv til nedløpsrør på yttervegg.

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 113 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv. Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at terrassebord på gulv er preget av aldring og bruksslitasje samt nivåforskjeller i høyde på enkelte trebord.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av tregulv på takterrasse.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2006.

2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2006 i 6. etasje/loft og hems.

2-lags isolerglass vinduer i skyvedør til takterrasse fra 2006.

Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra ca 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er montert nye i forbindelse med oppføringen av leiligheten..

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det er montert nye foringsplater rundt alle takvinduer i 2022 i forbindelse med takrehabiliteringen. To Velux takvinduer har innvendig begrenset åpne funksjon da vinduene kommer i konflikt med takbjelker i kjøkken og soverom. Dør mot felles trappeoppgang er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er 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: Entre/stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre/stue. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent kjøkken med spiseplass: Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2006/2007, senere oppgradert med to nye benkemoduler i 2019.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra dels Svea (2006/2007), IKEA (2019) og HTH (2019) med heltre eik benkeplate og dels heltre, laminert benkeplate med sponkjerner fra IKEA. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassmosaikkfliser over del av benk. Integriert komfyr (2017) med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Benkeplate er pusset og oljet i 2022.

Enkelte fronter har behov for noe justeringer.

TG-2 er satt med tanke på at folie belegget har løsnet fra underlag på 3 Svea fronter på hver side av komfyr.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer 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	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2007. Avtrekkør fra ventilatoren er ført over tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Code Arkitektur AS, datert 30.08.2005, bortsett fra trapp mellom stue og hems oppført i 2022.	
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
Expeditions-Dokument - Kjøberggata 13. Våningshus. Attestert 24.10.1899. Ferdigattest - Kjøberggata 13. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon (oppføring av 4 loftsleiligheter mm.), datert 20.09.2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (6.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning. Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom stue i 6.etasje/loft og hems oppført ny i 2022.

Type trapp:

Trappen er oppført i heltre eik i sin helhet, av type hønsetrapp med åpne opptrinn, uten sidevanger og som rett trappeløp, samt underliggende hylleløsning montert på vertikale transparente trespiler. Det er montert eik håndløper på en side av trapp, fastmontert i topp og bunn uten kontakt med trapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-1

Trappen er godt ivaretatt.

Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde, dybde på inntrinn, manglende rekkverk og generell manglende fallsikring. Bredde på inntrinn er 60 cm, dybde på inntrinn ca 18 cm, høyde mellom inntrinn ca 18 cm.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Antatt plast avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.
Felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år.

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 gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. 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 borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap monterert i vegg i bod med Ballofix hovedstoppekraner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er fra oppføringsåret til loftsleilighetene i 2007. Felles varmtvannsbereder i kjeller.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er montert Ballofix hovedstoppekraner for i leiligheten i fordelingskap i bod. Overløpsrør fra fordelingskap er ført ut i bad. TG-2 er satt med tanke på at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av manglende kranoverdel/Ballofix nøkkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/Ballofix nøkkel for avstengnings mulighet til hovedstoppekraner.	

6.9 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring På 40 ampere og strømmåler sitter i hovedtavle i felles trappeoppgang i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007. Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad.</p> <p>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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2007.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer. TG-2 er satt med tanke på en generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser, mosaikkfliser og malte plater påvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i 2006/2007 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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-1

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,4 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra 2006.

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-1

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Speil med integrert lys i speilfronter montert på vegg over servant. Ett veggmontert skap. Klosett. Fastmonterte dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

En mindre slagskade i overflaten av porselensservant.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i bod, det ble ikke registrert negative utslag.	
Det ble i tillegg foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2006/2007.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig parkett.	
Parkettgulv er montert i 2007, senere slipt og oljet i 2022, bortsett fra i bod og på hems.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Parkettgulv i bod er preget av noe bruksslitasje.	
Lokalt noe svikt og knirk i parkettgulv i stue.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser, mosaikkfliser og malte later i bad, malte plater i stue/åpent kjøkken og bod, forøvrig malte plater/mur.
Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad, bod og hems.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom

Alle tak er malt i 2022, bortsett fra i bad, bod og hems.

Mønehøyden i stue er målt til ca 4,02 m på høyeste nivå under skråtak.
Mønehøyden på hems er målt til ca 1,87 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2007.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør og dør mellom stue og soverom er preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av overnevnte dører

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Fastmontert garderobeløsning er montert på vegg i entre.
Pipeløp i leiligheten er stengt.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Nabolagsprofil

Kjøllberggata 13A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.8 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	17 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

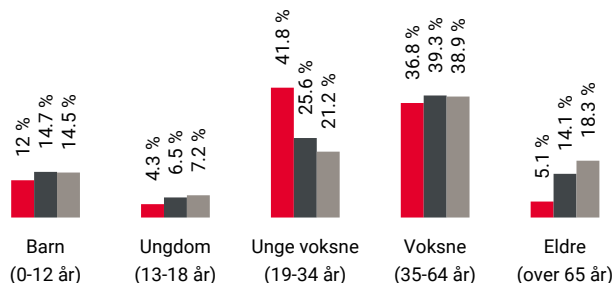
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Rema 1000 Jordal	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

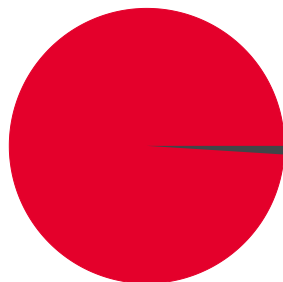
⚽ Sverresgate park balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Klosterenga (vest) balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 9 min 🚶

🏃 Fresh Fitness Grønland 10 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

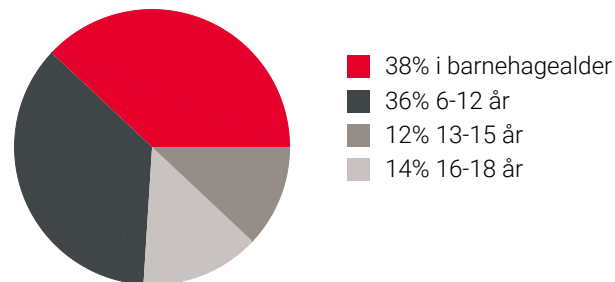


Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg 6 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen

■ Oslo og omegn

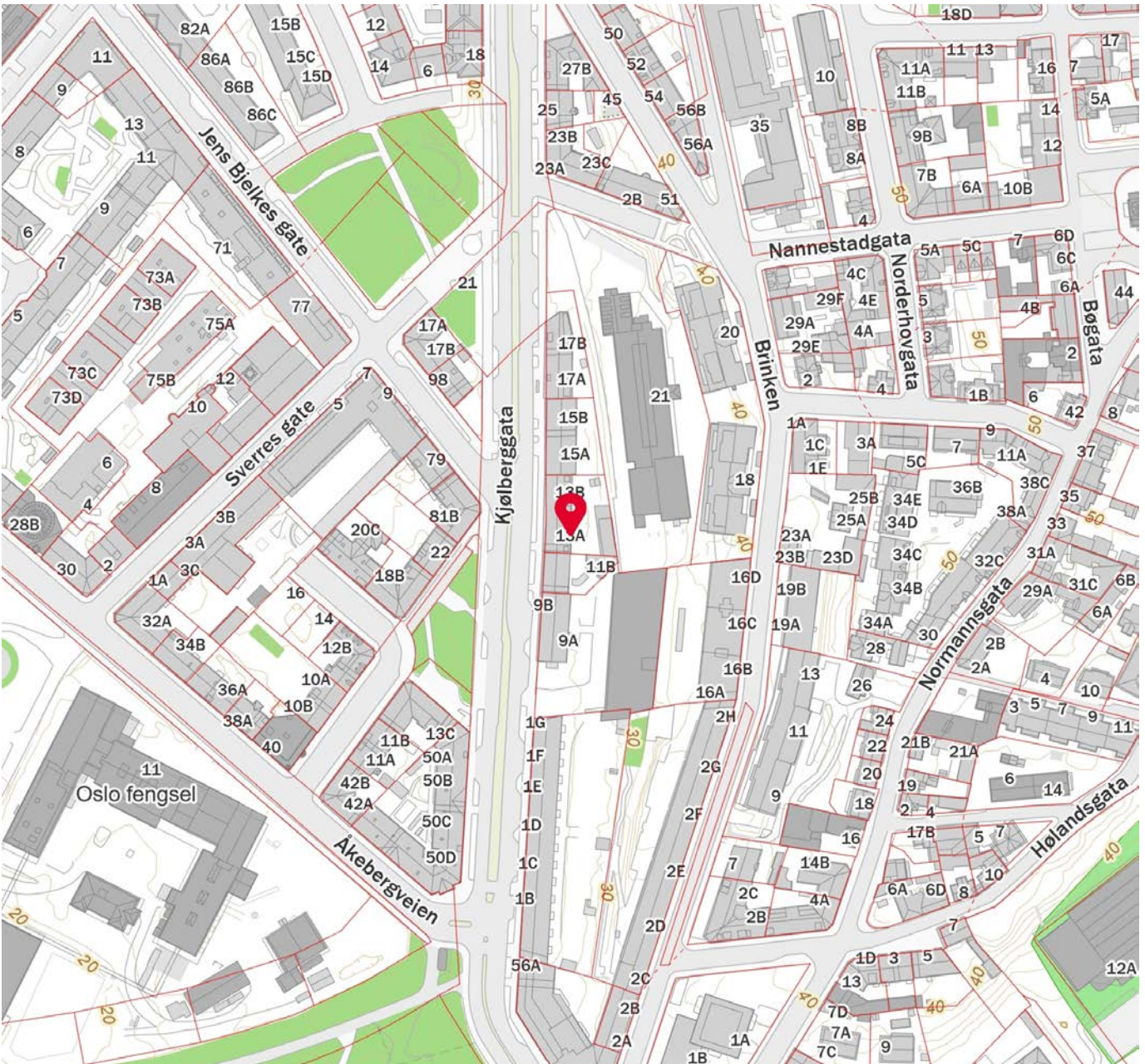
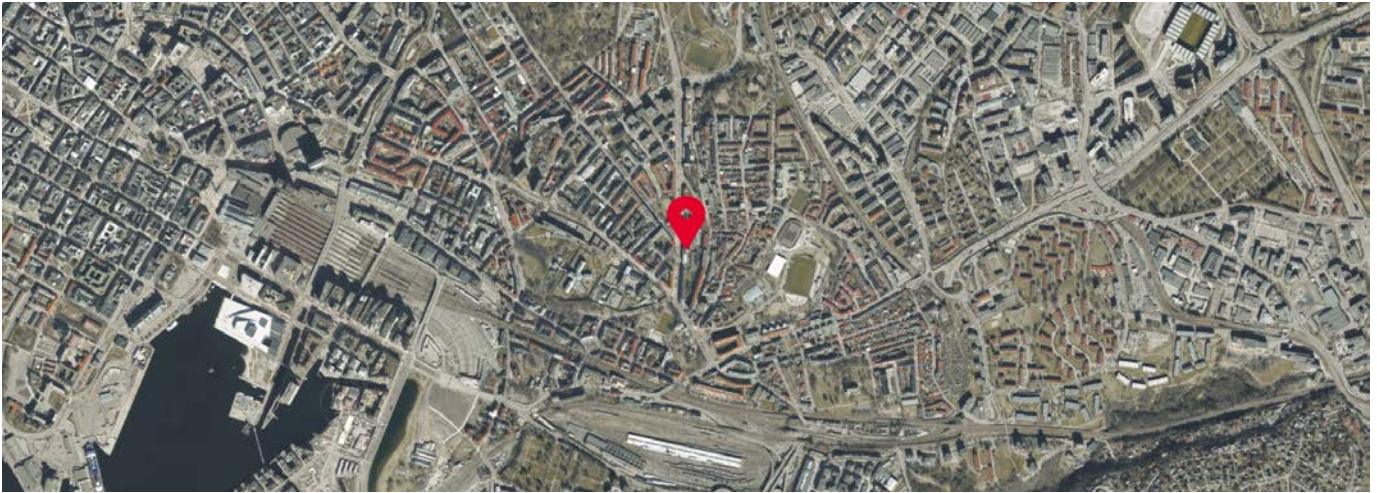
■ Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Kjøllberggata 13A
0653 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre