

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 217 358,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 218 598,-
Felleskostn.: Kr 4 479,-
Selger: Rachida Elkadi

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 34/34 kvm
Tomtstr.: 788.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 251
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1002240318

Klassisk 2-R m/balkong Rosett og stukkatur. Flott bakgård. V.vann & fiber ink. Nærhet til "alt"!

Velkommen til Kjølberggata 13A - en arealeffektiv 2-roms midt mellom Tøyen og Kampen!

- Klassisk bygård fra 1898 med idyllisk felles bakgård
- Ny balkong fra 2022 på ca. 5 kvm
- Raus takhøyde på 2,9 meter i stue
- Flott rosett og stukkatur
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken fra 2015
- Flislagt bad pusset opp i regi av borettslag
- Skjermet soverom vendt mot bakgård
- Ekstern bod på 4 kvm
- Tilgang til bruk av fellesvaskeri, sykkelparkering og utstyrsbod
- Varmt vann og fibernett inkludert

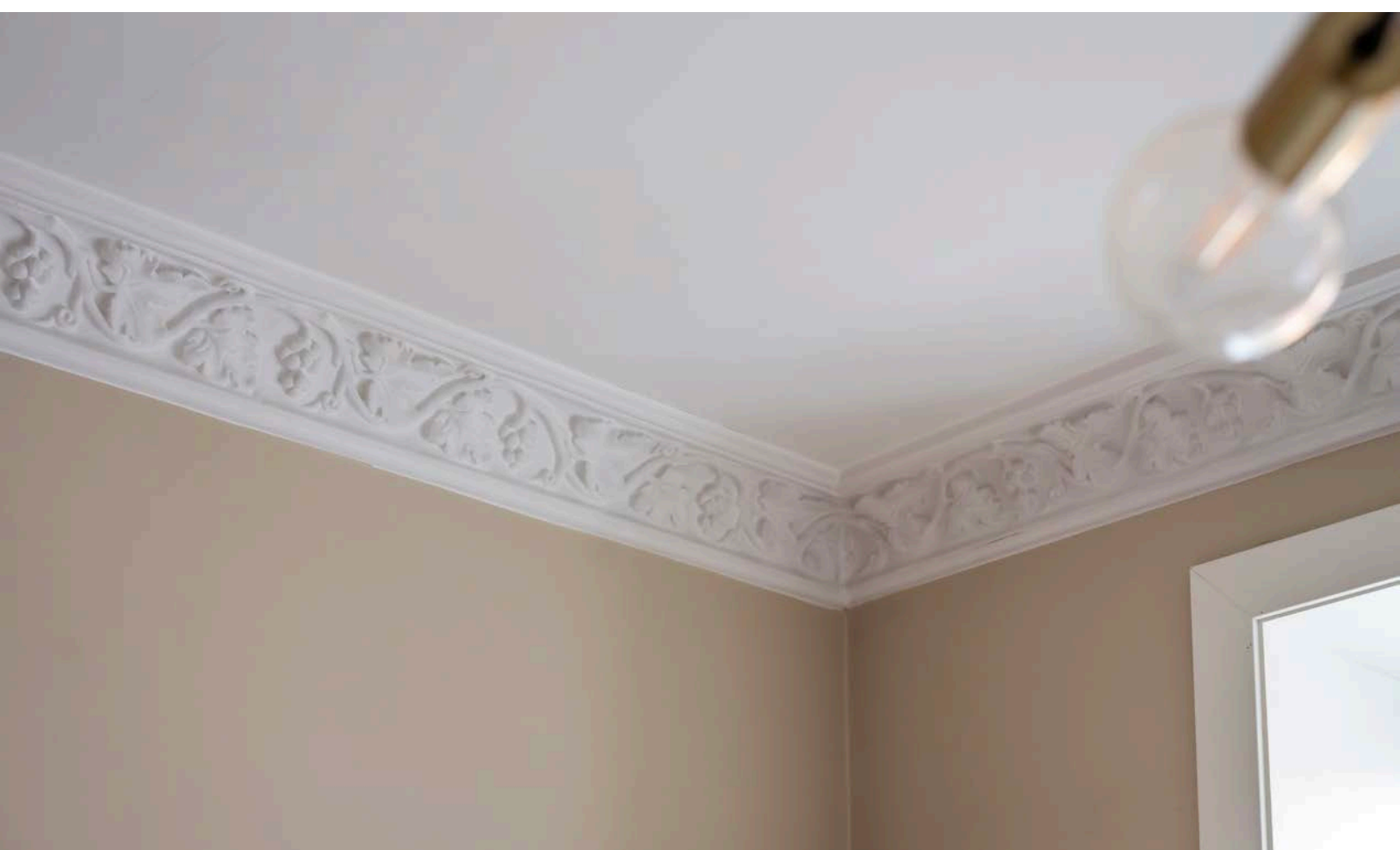
Gården er en skjult perle rett ved sentrumskjernen, omkranset av flere av byens fineste parker. Gangavstand til Gamlebyen, Ensjø, Bjørvika og Sørenga. Her vil du bo godt og tilbaketrukket i et nabolag med masse sjarm og sjel med umiddelbar nærhet til "alt" av restauranter, kaféer og uteliv.



Innhold

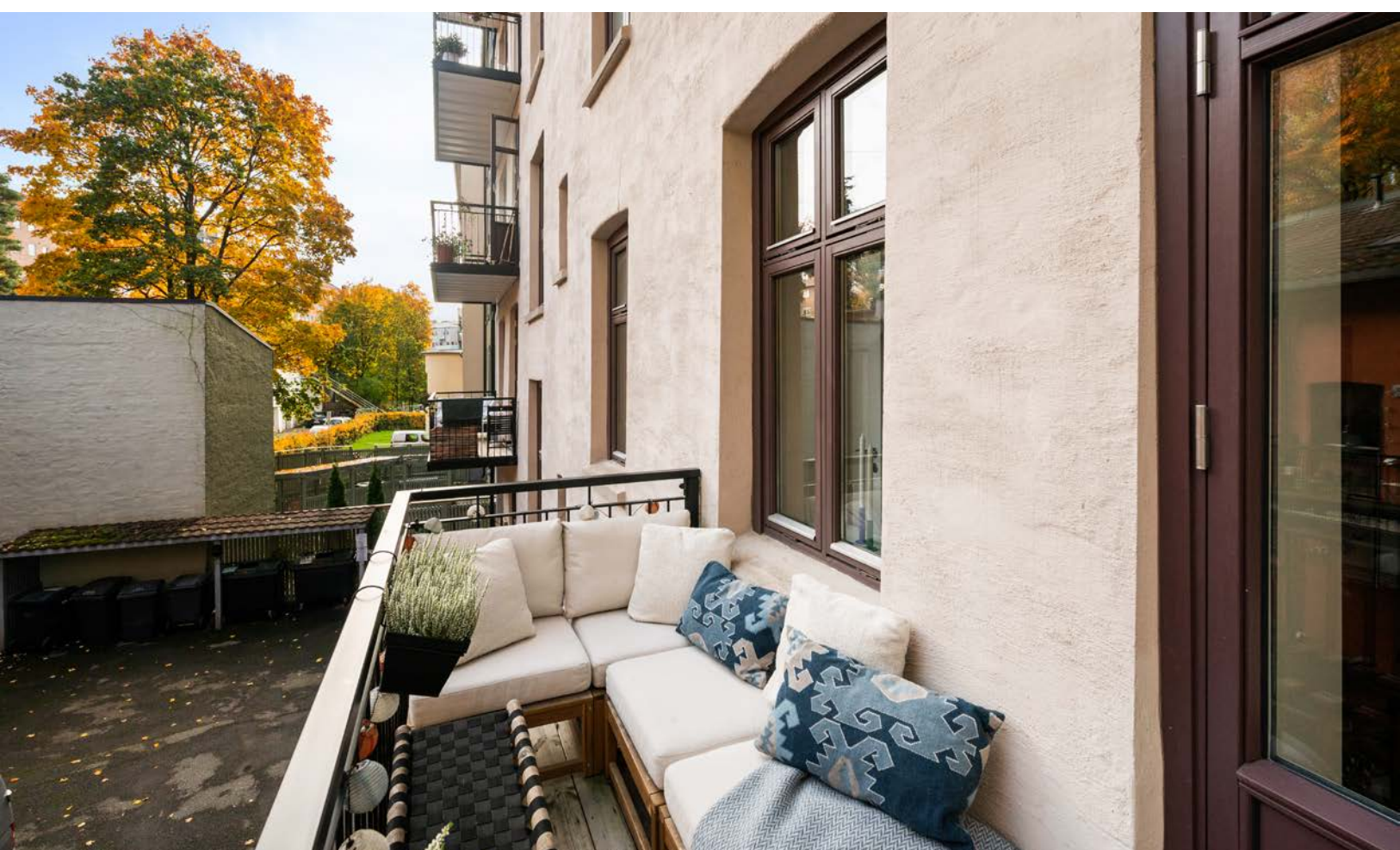
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Andre vedlegg	80
Budskjema	107



















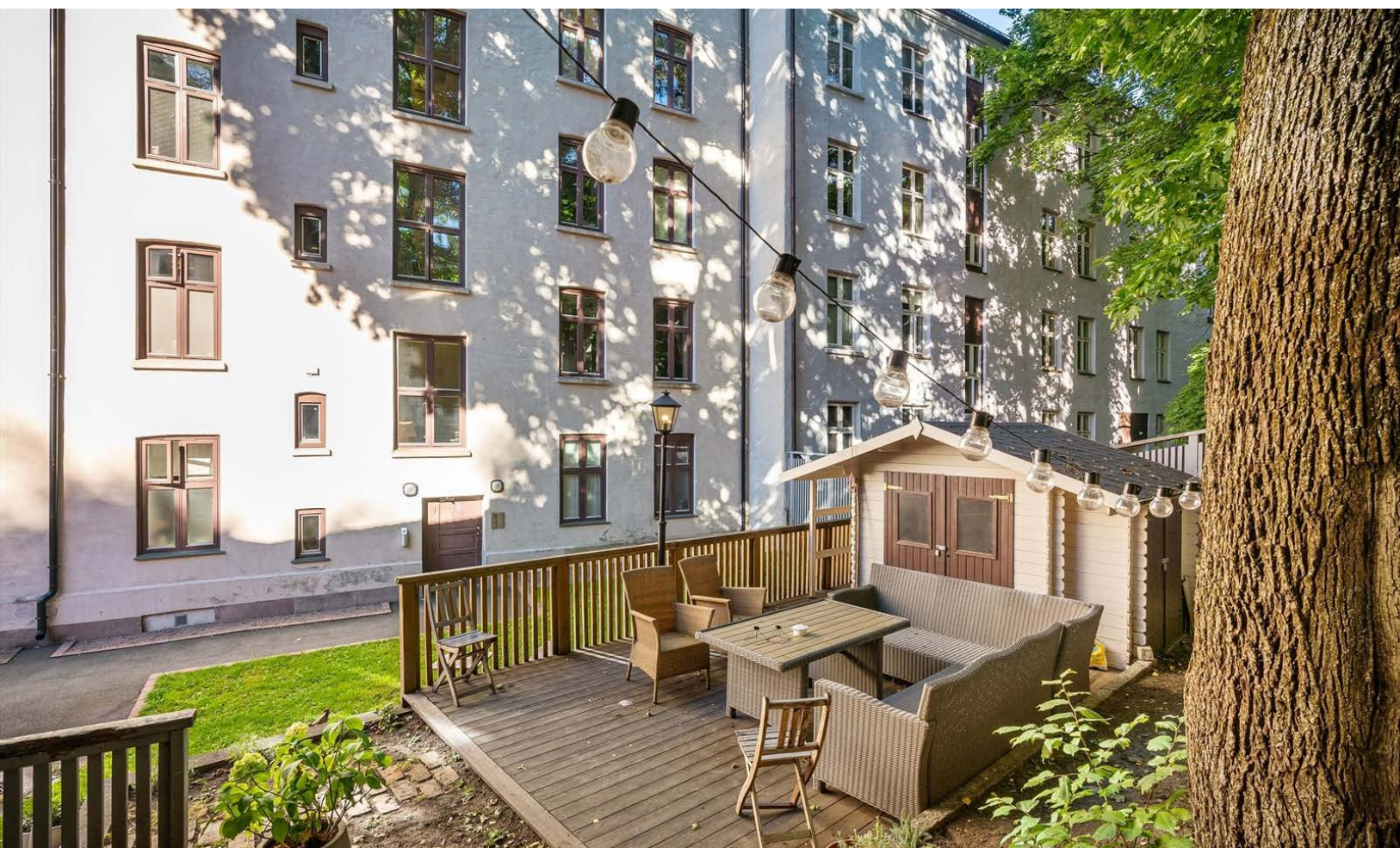














INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Oktober 2020.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Klassisk leilighet med god takhøyde og hvor alle vinduer vender ut mot rolig og fin bakgård. I tillegg er det mange smarte oppbevaringsmuligheter i gang, soverom og mye skaplass på badet.

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

Balkongen har blitt til en forlengelse av stuen, og brukes flittig; vår, sommer og høst. Romslig stue med plass til mange rundt spisebordet og fin utsyn mot frodig bakgård.

Hvordan er naboene?

Hyggelige naboskap hvor alle hilser på hverandre, og hvor vi gjerne låner bort en drill eller stige til den som skulle trenge det.

Hva har det årlige strømforbruket vært på (kWh)?

Strømforbruk i 2023 var på 3 449 kWh (kr. 4 306,-).

Hva har du likt best med området?

Supersentralt; sjeldent jeg trenger å planlegge så mye når alle t-banelinjer er i gangavstand til boligen, i tillegg til 20-bussen rett utenfor. Men på tross av at det er sentralt, har man en idyllisk oase i Kampen med alle sine fargerike trehus, nesten bilfrie veier og mange koselige kafeer og spisesteder i umiddelbar nærhet. Kun 20 minutters gåtur fra leiligheten kommer man til Svartdalsparken som er en skjult perle, her får man oppleve ur-skog midt i Oslo, perfekt når man har behov for å koble av.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Tre store vinduer som slipper inn masse lys hele dagen, direkte sol fra morgen til formiddag.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

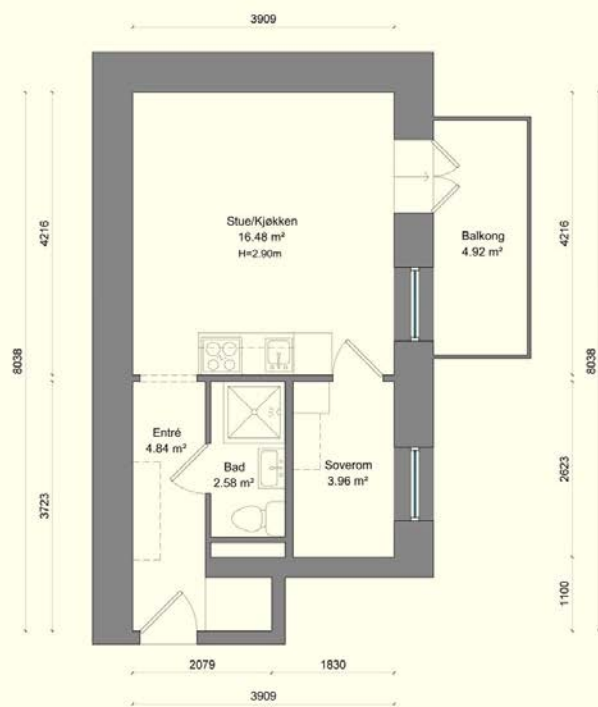
Man kan følge årstiden gjennom stuevinduene, hvor man har utsyn til store flotte lønnetrær i bakgården, Lind og furu som skifter farger gjennom årstidene og himmelen med ulike farge fasetter. Her er det ingen høye bygg som ødelegger for utsikten. Vårens vakreste naturshow er rett utenfor døren når kirsebærtrærne er i full blomst i Kjølbergata.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Klassisk (Høyt under taket, stukkatur og store fine vinduer)

Praktisk (Mange smarte oppbevaringsmuligheter i leiligheten og tilhørende bod)

Sentral



Kjøllberggata 13A
2.Etasje

BO 3D

©2024 Alle rettigheter reservert

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA totalt: 34 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje (Ekstern bod)

BRA-i: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 30 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje (Balkong)

5 m²

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 Sjødøst, 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 i gangavstand
Etterstad videregående skole, 18 min i gangavstand

Skolekrets

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste hodeplass for;
Buss fra Kjøberggata (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

Erik Øyum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Utvendige bygningsdeler:

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.
Skråtakskonstruksjon i tre.

Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer fra 2002. Vinduene er sidehengslede.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 5 kvm. Balkongen er omtrent østvendt.

Dører:

Tofløyet balkongdør fra 2022 med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vannledninger:

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket ut av veggen mot badet. Rørene har tettemuffer. Bad:

Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Kursene er merket. Skjult anlegg forøvrig. Kursoverikten i rørskapet er underskrevet av OK Rør. Anlegget antas å være byttet samtidig med bad og kjøkken.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Hulltaking:

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt. Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdør: Fargeflekker med annen nyanse av hvit utvendig. Døren fungerer som den skal. Tiltak: Male døren i samme farge.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er en tett fotlist, ca. 10 mm. høy, rundt dusjsonen. Denne vil til en viss grad hindre vann fra eventuelle lekkasjer utenfor dusjen å renne til sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avvirket. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er påvist skader på innredning. Tiltak: Bytte skap.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig avtrekk. Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 1 er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge

ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Tiltak: Komfyrvakt må monteres.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) uavhengig av om det er praktisk mulig å utbedre.
- Elektrisk anlegg: Mangler samsvarserklæring.

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja. Beskrivelse: Vannlekkasje i kjeller som er utbedret av borettslaget.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utført av godkjent foretak i regi av styret. Arbeid utført av: Drogseth Bygg AS (Tak) og Balkongteam (balkonger).

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

- Svar: Ja. Beskrivelse: Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta opp et lån begrenset til kr. 7,5 mill. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C fra nåværende eier for utbedring av fuktskader. Det er stipulert at fellesgjelden for denne andelen midlertidig vil øke med kr. 166 593,- og felleskostnader vil øke med kr. 1.110,- månedlig i perioden. Det har i beboermøte blitt opplyst om at man antar dette vil ta 12 mnd eller mindre fra renovering til salg.

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

- Svar: Ja. Beskrivelse: Stallbygningen i bakgården, dvs. den frittstående bygningen i bakgården som er en del av borettslaget.

Innhold

Leiligheten ligger flott og skjermet til i andre etasje og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til østvendt balkong på ca. 5

kvm., soverom og bad/ wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod i nabobygg på ca. 4 kvm., samt tilgang til bruk av borettslagets bakgård, sykkelstativer, utstyrsbod, fellesvaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ENTRÉ

Pent inngangsparti som gir et solid førsteinntrykk av leiligheten. Praktiske vegghengte skap for oppbevaring. God plass til å sette opp knagger for oppheng av yttertøy, samt plass til å sette fra seg sko.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Delikat og innbydende stue med god takhøyde som gir en lys og luftig romfølelse. Den generøse takhøyden er målt opp til ca. 2,90 meter av takstmann. Klassiske detaljer med godt bevart rosett og stukkatur i himling. I stuen er det plass til å innrede med både sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement og TV. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp til hele rommet.

Kjøkkenet er i åpen og sosial løsning med stue. I henhold til tidligere salgsoppgave ble innredning på kjøkken oppgradert i 2015. Kjøkkenet har en fin utforming med plass til både matlaging og oppbevaring. Innredning består av glatte fronter og benkeplate i tre med oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer inkluderer Induksjon koketopp, stekeovn, samt kjøl- og fryseskap. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg. Selger opplyser at det er lagt opp til å sette inn oppvaskmaskin under vasken.

SOVEROM

Lunt soverom med plass til dobbeltseng og oppbevaring. Soverommet er i dag innredet med 140 cm seng. God utnyttelse av plass med vegghengte skap og speilskap plassert i hjørnet av rommet. Soverommet vender mot borettslagets bilfrie bakgård slik at man er godt skjermet fra det travle bylivet rett utenfor.

BAD/WC

Pent og tidløst flislagt baderom. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Innredning bestående av servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass og gulvstående wc. Elektriske varmekabler i gulv. Selger har benyttet seg av borettslagets fellesvaskeri som er i samme oppgang som leiligheten, og bare 2 etasjer ned. Selger opplever at fellesvaskeriet er alltid ledig når hun skal bruke det, og det har vært praktisk å slippe å henge klær til tørk i leiligheten, i tillegg til at hun har spart på strømkostnader med å bruke fellesvaskeriet. Selger opplyser at det skal være mulig å etablere opplegg for vaskemaskin i garderobeskap i entré.

OVERFLATER

GULV

Laminat i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad/wc.

VEGGER

Malte overflater i alle rom. Fliser på bad/wc.

TAK

Malt glatt himling i alle rom. Rosett og stukkatur i stue. Malt himling på bad/wc.

FELLES BAKGÅRD MED UTSTYRSBOD

Som beboer i Kjøberggata 13 har man tilgang til en idyllisk og flott felles bakgård som er lukket og kun til bruk for beboerne. Bakgården er utstyrt med sittegruppe og velholdte grøntområder, samt sykkelparkering og en redskapsbod som kan benyttes av beboerne. Bakgården er godt skjermet for støy fra det pulserende bylivet på Tøyen, og her glemmer man fort at man fortsatt befinner seg midt i bykjernen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

HomeNet Fiber er leverandør av fibernett gjennom fellesavtale i borettslaget. Det er også mulig å ha kabel-tv tjenester fra Riks TV. En slik avtale må den enkelte andelseier tegne selv.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kun kr. 5 950,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, beboerparkering sone C. For oppdaterte priser, se:

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

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78187550

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon.

Diverse

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart ekstern bod og borettslagets øvrige fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på bad/wc.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 000 000

Formuesverdi primær

Kr 791 670

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 008 345

Formuesverdi sekundær år 2022

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. 2 613,-

Fiber, kr. 299,-

Avdrag felleslån, kr. 25,-

Avdrag felleslån, kr. 75,-

Avdrag felleslån, kr. 175,-

Renter felleslån, kr. 107,-

Renter felleslån, kr. 205,-

Avdrag felleslån, kr. 272,-

Renter felleslån, kr. 43,-

Renter felleslån, kr. 664,-

Borettslaget har nylig vedtatt et felles låneopptak begrenset til kr. 7,5 mill. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjøhlberggata 13 C fra nværende eier for utbedring av fuktskader. Det er stipulert at månedlige felleskostnader vil øke med kr. 1 110,- i perioden. Styret har opplyst ved beboermøte i oktober 2024 at det antas at dette vil ta 12 måneder eller mindre fra renovering til salg. Det er estimert at fellesgjelden for denne andelen vil midlertidig øke med kr. 166 593,- i ovennevnte periode.

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 4 479

Andel Fellesgjeld

Kr 217 358

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
07.10.2024

Andel fellesformue
Kr 13 556

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Kjølberggata 13 Borettslaget

Organisasjonsnummer
890287522

Andelsnummer
13

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

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån begrenset til kr. på 7,5 mill. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C fra nåværende eier. Kjøpesummen er kr. 5,9 mill. inkl. fellesgjeld. Styret gis også fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter for kjøp av andelen. 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. Vedtak godkjent.

- 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 tilleggskostnad. 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

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

Annuitetslån, 4 terminer per år

Rentesats per 07.10.2024: 5,65 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 07.10.2024: kr. 14 767 518,-

Andel av saldo: kr. 1,-

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 036 942

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN-lån): 781 506

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 07.10.2024: kr. 861 342,-

Andel av saldo: kr. 23 135,-

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

Lån refinansiert

Lånenummer: 16365810528, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 07.10.2024: kr. 1 130 612,-

Andel av saldo: kr. 141 326,-

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

Lånenummer: 16366819502, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 07.10.2024: kr. 410 250,-
Andel av saldo: kr. 9 113,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 16367624608, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 07.10.2024: kr. 1 971 108,-
Andel av saldo: kr. 43 783,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2048)

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 godkjenning 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

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Servitutter i grunn:

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:1-20
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:1-12
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

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering og ombygging av leiligheter i Kjølberggata 13 fra 2007. Ferdigattest for oppføring av balkonger fra 2022. I tillegg foreligger det ferdigattest for bakgårdsbygningen, Kjølberggata 13C, fra 2008.

Det foreligger også attestert ekspedisjonsdokument på våningshus fra 1899, uattesterte ekspedisjonsdokumenter for innredning av vannklosetter fra hhv. 1932 og 1934 samt for "nye døråpninger" fra 1936, i tillegg til et ekspedisjonsdokumenter som omhandler garasje fra 1934.

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/a ttester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Refreansetegninger er fra 2000 og ligger i byggesak og omhandler rehabilitering av bygård.

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 Kjølberggata 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.

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.

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 Sommerfrydshagen 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.

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

Etter nærmere avtale. Vær vennlig å angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 000 000 (Prisantydning)

217 358 (Andel av fellesgjeld)

4 217 358 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 218 598 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 225 798 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 228 598 (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 1 240

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgeber skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10500,-. 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

Blanca Gravador

Partner / Eiendomsmegler

blanca.gravador@aktiv.no

Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

12.11.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjøhlberggata 13 A, 0653 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 251

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 13722-2925

Referansenummer: HW1966

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Tofløyett balkongdør fra 2022 med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 5 m². Balkongen er omtrent østvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Gipsrosett og stukkaturbord i stuen.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med "usikker" aktsomhetsgrad.
(<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Profilerte innerdører med terskler. Nyere dører.

Oppvarming: Det er montert elektrisk panelovn med glassfront som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2006 og ble utført i regi av borettslaget (ref. salgsannonse fra tidligere salg).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil i himlingen med naturlig ventilering. Overstrømmingsspalte i døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket ut av veggen mot badet. Rørene har tettemuffer. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Skjult anlegg for øvrig. Kursoverikten i rørskapet er underskrevet av OK Rør. Anlegget antas å være byttet samtidig med bad og kjøkken.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Avtreksventil på badet med naturlig oppdrift. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

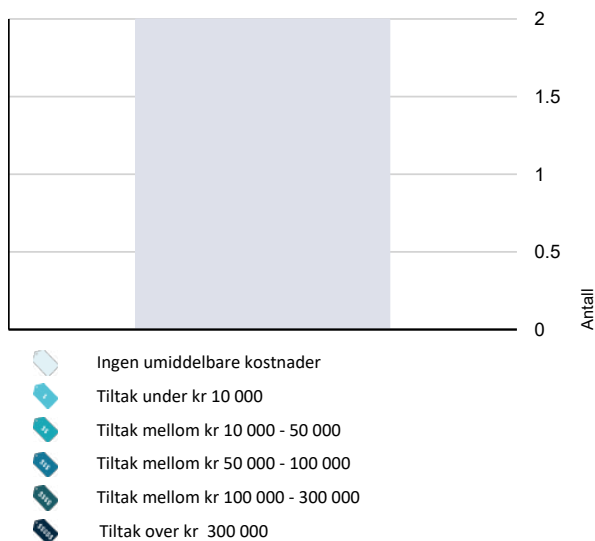
Referansetegninger er fra 2000 og ligger i byggesak som omhandler rehabilitering av bygård.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1899

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Ombygging	Rehabilitert gården. Saksnummer 200008841 i kommunens byggesaksarkiv. Årstallet refererer til når byggesaken først er registrert.
------	-----------	---



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har plattning i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 5 m².

Balkongen er omtrent østvendt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tofløyet balkongdør fra 2022 med glassfelt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fargeflekker med annen nyanse av hvit utvendig. Døren fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male døren i samme farge.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Gipsrosett og stukkaturbord i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker/bruksslitasje ett normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfellige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med "usikker" aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Nyere dører.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn med glassfront som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2006 og ble utført i regi av borettslaget (ref. salgsannonse fra tidligere salg).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 16- 17 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Det er en tett fotlist, ca. 10 mm. høy, rundt dusjonen. Denne vil til en viss grad hindre vann fra eventuelle lekkasjer utenfor dusjen å renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er en tett fotlist, ca. 10 mm. høy, rundt dusjonen. Denne vil til en viss grad hindre vann fra eventuelle lekkasjer utenfor dusjen å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Badet fungerer, men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

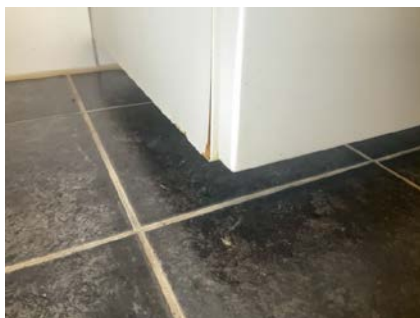
Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte skap.

Tilstandsrapport



Delaminering nederst på servantskapet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himlingen med naturlig ventilering.
Overstrømmingsspalte i døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600, som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Måling av fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omløftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) uavhengig av om det er praktisk mulig å utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket ut av veggen mot badet. Rørene har tettemuffer. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Skjult anlegg forøvrig. Kursoverikten i rørskapet er underskrevet av OK Rør. Anlegget antas å være byttet samtidig med bad og kjøkken.



Rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduer.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er krav til samsvarserklæringer på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2022 som gjelder: "Demontering av stikk under vindu. Frakoblet kabel i stikk under tv. Trekking av kabel under verandadør tilkoblet stikk. Montering av ny stikk høyre side av dør." Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på bad og kjøkken.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Dette er i praksis ikke noe den enkelte seksjons-/andelseier har liggende, men skal likevel synliggjøres i tilstandsrapporter. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Sikringsskap.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

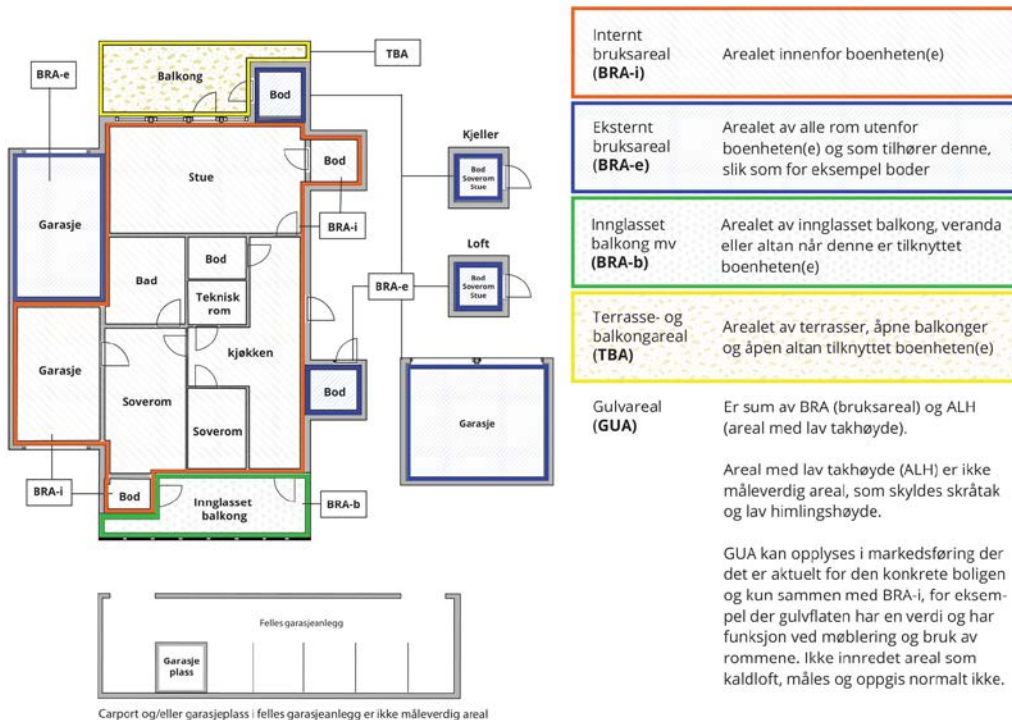
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	30			30	5
Kjeller		4		4	
SUM	30	4			5
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad , gang , kjøkken , stue , soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 290 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4 m². Boden ligger i bakbygning i bakgården.

Bod er påvist av eier.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er målt med 3- D skanner fra Leica.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansetegninger er fra 2000 og ligger i byggesak som omhandler rehabilitering av bygård.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Erik Øyum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	251	0	0	788.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjøllberggata 13 A

Hjemmelshaver

Kjøllberggata 13 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/Borettslaget Kjøllberggata 13	890287522	H0204	USBL	Rachida Elkadi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	5 000	367 500	13 556 31.12.2023	217 358 07.10.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende nederst på Kampen i Oslo. Kort vei til forretninger, servicetilbud, spisesteder etc. Gangavstand til Kampen park, Tøyenparken, Tøyenbadet (under rehabilitering), Jordal med mer. Godt utbygget kollektivtilbud i området med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3044.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

78187550

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW1966>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240318	

Selger 1 navn
Rachida Elkadi

Gateadresse	
Kjøllberggata 13A	

Poststed	Postnr
OSLO	0653

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002240318

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta opp et lån begrenset til kr. 7,5 mill. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C fra nåværende eier for utbedring av fuktskader. Det er stipulert at fellesgjelden for denne andelen midlertidig vil øke med kr. 166 593,-, og felleskostnader vil øke med kr. 1.041,- månedlig i perioden. Det har i beboermøte blitt opplyst om at man antar dette vil ta 12 mnd eller mindre fra renovering til salg.

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

Beskrivelse

Stallbygningen i bakgården, dvs. den frittstående bygningen i bakgården som er en del av borettslaget.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240318

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rachida Elkadi	a06c07c77a235c0ebd06ad b94363479b47b0b2fe	14.10.2024 20:20:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240318

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 07.10.24 Side 1 av 3

Borettslaget Kjnlgberggata 13	V ³ r ref.:	933/207
Kjnlgberggata 13 A	Type:	Borettslag frittst ³ ende
0653 OSLO	Eiere:	Rachida Elkadi
Organisasjonsnr: 890 287 522	Andelsnr:	13

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 479

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	25
	Avdrag fellesl ³ n	75
	Avdrag IN-l ³ n	-1 505
	Avdrag fellesl ³ n	175
	Renter fellesl ³ n	107
	Avdrag IN-l ³ n	1 506
	Renter fellesl ³ n	205
	Renter IN-l ³ n	3 655
	Felleskostnader	2 613
	Avdrag fellesl ³ n	272
	Renter IN-l ³ n	-3 655
	Renter fellesl ³ n	43
	Renter fellesl ³ n	664
Tilleggsytelser:	Fiber	299

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjstkomende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	217 358	Gjeld siste ³ rsoppg.:	177 578
Klient ajourf. l ³ n:	33 510 511,52	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 270 429

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12120876587, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 07.10.2024: 14 767 518

Andel av saldo: 1

Fjrste termin/frjste avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2047)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 036 942

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 781 506

IN

L³ nenummer: 71628283685, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 07.10.2024: 861 342

Andel av saldo: 23 135

Fjrste termin/frjste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2033)

L³ n refinansiert

L³ nenummer: 16365810528, DNB ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 07.10.24 Side 2 av 3

Borettslaget Kjnlgberggata 13	V ³ r ref.:	933/207
Kjnlgberggata 13 A	Type:	Borettslag frittst ³ ende
0653 OSLO	Eiere:	Rachida Elkadi
Organisasjonsnr: 890 287 522		

3: Fellesgjeld

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 07.10.2024: 1 130 612
Andel av saldo: 141 326
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2047)

L³ nenummer: 16366819502, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 07.10.2024: 410 250
Andel av saldo: 9 113
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.09.2042)

L³ nenummer: 16367624608, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 07.10.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 07.10.2024: 1 971 108
Andel av saldo: 43 783
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2048)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ottar Karlsen
Adresse: Kjnlgberggata 13 B
Postnr/-sted: 0653 OSLO
Telefon: Mob.: 99446932
E-post: kjnlgberggata13@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	13 556	Gjeld:	177 578	Andre inntekter:	584
		Utgifter:	9 003		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	367 500
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1898
G³ rds/bruksnr: 231/251
Bygningstype: Lavblokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 07.10.24 Side 3 av 3

Borettslaget Kjnllberggata 13	V ³ r ref.:	933/207
Kjnllberggata 13 A	Type:	Borettslag frittst ³ ende
0653 OSLO	Eiere:	Rachida Elkadi
Organisasjonsnr: 890 287 522		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78187550

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	E lektisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:	Ikke forkjnpsrett.		

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kjøllberggata 13

Tid og sted: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:30 - Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass
1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av låser - skifte til digitalt låsessystem

5.2 Maling av portrom og trappeoppganger

5.3 Visjon for gårdsrom

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 74 000,- godkjennes. Honoraret fordeles med 50% til styreleder og 25% til hver av de to styremedlemmene

5. Andre saker

5.1 Bytte av låser og porttelefonanlegget

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 tilleggskostnad. 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 beboerdør 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.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av låser og porttelefonanlegg iht. beskrivelse over. Styret gis mandat til å gjennomføre tiltaket og velge leverandør.

5.2 Maling av portrom og trappeoppganger

Portrom og trappeoppgangene males om. Alternativer til fargesetting vil bli presentert og besluttet i et beboermøte.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å bestille maling av portrom og trappeoppganger. Styret kaller inn til et eget beboermøte for å avklare farger.

5.3 Visjon for gårdsrom

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedlagte tegninger som en gjeldende plan for planlagte og ikke-planlagte fremtidige tiltak i gårdsrommet. Styret får mandat til å kunne gjennomføre tiltak etter denne planen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Fadum Haugstad
Styremedlem, Ottar Karlsen
Styremedlem, Vorin Botten
Varamedlem, Charlotte Granbo
Varamedlem, Marie Indrelid Winsvold

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Årsmelding 2023 - Borettslaget Kjøllberggata 13

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Fadum Haugstad
Styremedlem, Ottar Karlsen
Styremedlem, Vorin Botten
Varamedlem, Charlotte Granbo
Varamedlem, Marie Indrelid Winsvold

Styret i Borettslaget Kjøllberggata 13 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Kjøllberggata 13 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Kjøllberggata 13 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 890287522
Borettslaget Kjøllberggata 13 består av 37 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kjøllberggata 13 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78187550. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Kjøllberggata 13 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I 2023 er det fuktskaden i stallbygget (13c) som i hovedsak har opptatt styremøtene. Vi har hatt befaringer med USBL prosjekt både utenfor og inne i stallbygget, og samtaler med arkitekt om mulige løsninger på problemet. Vi venter fremdeles på en kostnadsberegning for USBL, og har ikke vedtatt endelig løsning.

Styret vedtok i 2023 å ta opp et lån på 2,5 millioner til utbedring og prosjektledelse i forbindelse med denne skaden, men beløpet må justeres i henhold til behov når endelig løsning foreligger.

I 2023 har vi hatt noen lekkasjesaker. Lekkasjene har blitt utbedret av fagpersoner, med unntak av en (vannskader på bad). Denne saken er ikke avsluttet.

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

Ellers har vi gjennomført kombinert dugnad og pizzakveld i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kjølberggata 13, 30.09.2024 - 04.10.2024
- Digitalt via Bonabo Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 21
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 21
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 22
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Valgt ble: Ottar Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 21
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 21
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Godkjent

2. Kjøp av andel 36 med adresse Kjølberggata 13 C

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån begrenset til kr. på 7,5 mill. Pengene skal benyttes til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C fra nåværende eier. Kjøpesummen er kr. 5,9 mill. inkl. fellesgjeld. Styret gis også fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter for kjøp av andelen. 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.

Styret behøver 2/3 flertall for å kunne kjøpe ut nåværende eier og iverksette videre planer som beskrevet i vedlegget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 6
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Kjølberggata 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jasmina Pobric (sign.)	04.10.2024
Protokollvitne	Ottar Karlsen (sign.)	04.10.2024

VEDTEKTER

for Borettslaget Kjøllberggata 13 Org nr 890 287 522

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24. oktober 2006, sist endret på ordinær generalforsamling den 14.03.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Kjøllberggata 13. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*borett*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med borett. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 37 andeler, pålydende NOK 5000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Andelseiere har rett til å leie ut sin andelsbolig jfr bestemmelsene i borettslagsloven og etter godkjenning fra styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det forutsettes at styret utviser en liberal holdning i spørsmål om utleie.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Andelseier er ansvarlig for å sette leietaker inn i borettslagets husordensreglement og borettslagets spesielle ordninger, så som brannvarslingsanlegg, parkeringsforbud og vaskeri.

Leietaker forventes på lik linje med andelseiere å bidra til trivsel og utvikling i bomiljøet, herunder deltagelse i dugnader.

Leietaker og andelshaver er samlet ansvarlig for alle skader/ulempes som påføres borettslaget av leietaker i leieperioden. Det forventes at leietaker overholder andelshavers plikter innenfor fellesskapet.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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 godkjenning 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.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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/påbygg 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.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-tv fordeles pr enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

Velkommen til borettslaget Kjølberggata 13!

1. Innledning

Hensikten med disse husordensreglene er først og fremst å legge til rette for at alle har mulighet til å være med å skape og opprettholde et godt og trygt bomiljø og naboskap. Et godt og trygt bomiljø avhenger ikke bare av å følge regler, men også av beboernes evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Bruk av leiligheten

2.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

2.2 Ro og orden

Unngå unødvendig støy i leilighet, trappeoppgang eller utenfor naboenes vinduer.

Mellom klokken 23.00-07.00 skal det være alminnelig nattero, og bruk av musikkanlegg, TV, o.l. må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.

Ved større sammenkomster, selskaper og lignende bør naboer varsles. Imidlertid, et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, hamring, boring, sliping m.m. skal kun foregå mellom klokken 08.00 og 21.00.

Musikkøving skal ikke foregå før klokken 08.00 og etter klokken 20.00.

2.3 Vasker og sluk

Fett, matrester, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til toalettet må det kun benyttes toalettpapir, og andre uvedkommende ting som kan tilstoppe avløpsrørene må ikke kastes i toalettet.

Inn- og utvendig sluk og vannlåser skal rengjøres jevnlig, minimum to ganger i året.

2.4 Frostskafer

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.

2.5 Lekkasjer og stoppekraner

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

2.6 Elektriske anlegg

Den enkelte beboer skal holde elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

2.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

2.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftmessig røykvarsler og brannslukkingsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

3. Bruk av fellesarealer innvendig

3.1 Trappeoppganger og korridorer

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.

Plassering av søppelposer og lignende er ikke tillatt i trappeoppgang eller korridorer. Utstyr som ikke er i bruk må ikke bli stående i trappeoppgangene. Etter pålegg fra styret vil det bli fjernet, etter at varsel er gitt.

3.2 Kjellerganger m.v.

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

Dørene til kjelleren skal alltid være låst. Forlat aldri kjelleren uten å slukke lyset.

Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige og illeluktende væsker i kanner og gassbeholdere eller på maskiner i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk, etc. skal ikke oppbevares i borettslagets fellesrom, etter pålegg fra brann-og redningsetaten.

3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer.

3.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og andre fellesarealer ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.7 Rengjøring av inngangsdører

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

4. Leiligheten utvendig

4.1 Ensartet fasade

Markiser skal ha godkjent farge og mønster

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

5. Bruk av fellesarealer utvendig

5.1 Parkeringsforbud

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.

5.2 Vegetasjon og beplantning

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.

5.3 Grilling

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

5.4 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

6. Dører og inngangsport

6.1 Låsing av dører

Inngangsporten, ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

6.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås. Må det gis beskjed til styret,

7. Utleie (utlån) av leiligheten

7.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i bygården. Se ellers vedtektenes punkt 3.2.

7.2 Utleie/utlån via Air B`nB

Utleie/utlån av leilighet skal som hovedregel alltid søkes om til styret. Etter borettslagsloven paragraf 5-4 har man rett til å overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra styret, så fremt man selv bor i leiligheten.

7.3 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor boligselskapet for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

8. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningene er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eierne må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

9. Vaskeriet

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, ta kontakt med styret.

Skade som oppstår pga. skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal rapporteres til styret.

Tøm maskinen for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut innen tidsrommet for oppsatt tid for vask har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

Vasketider:

Alle dager mellom 08.00-23.00

Se egen vaskeliste for å skrive opp ønsket tidsrom for bruk av vaskeriet.

Med benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

Rengjør såpekoppen i vaskemaskinen, maskinene forøvrig og gulvet etter bruk av vaskeriet.

Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig.

Lås døren etter deg.

10. Ansvarsforhold

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Eventuelle tillegg

Ventilasjonsanlegget

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

Lagring i fellesrom

Alt som er lagret i fellesrommene (inkl. 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.

Søppelkasser

Større ting som kastes i søppelkassene må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

Bygården har kildesortering, og beboere skal kildesortere og levere husholdningsavfallet etter kommunens anvisning. Bygården har egne søppelkasser til papirgjenvinning.

Annet søppel

Glass og metall kastes i egne beholder, nærmeste returpunkt for Kjølberggata 13 er i Jens bjelkes gate 88.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelkassene må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Styret

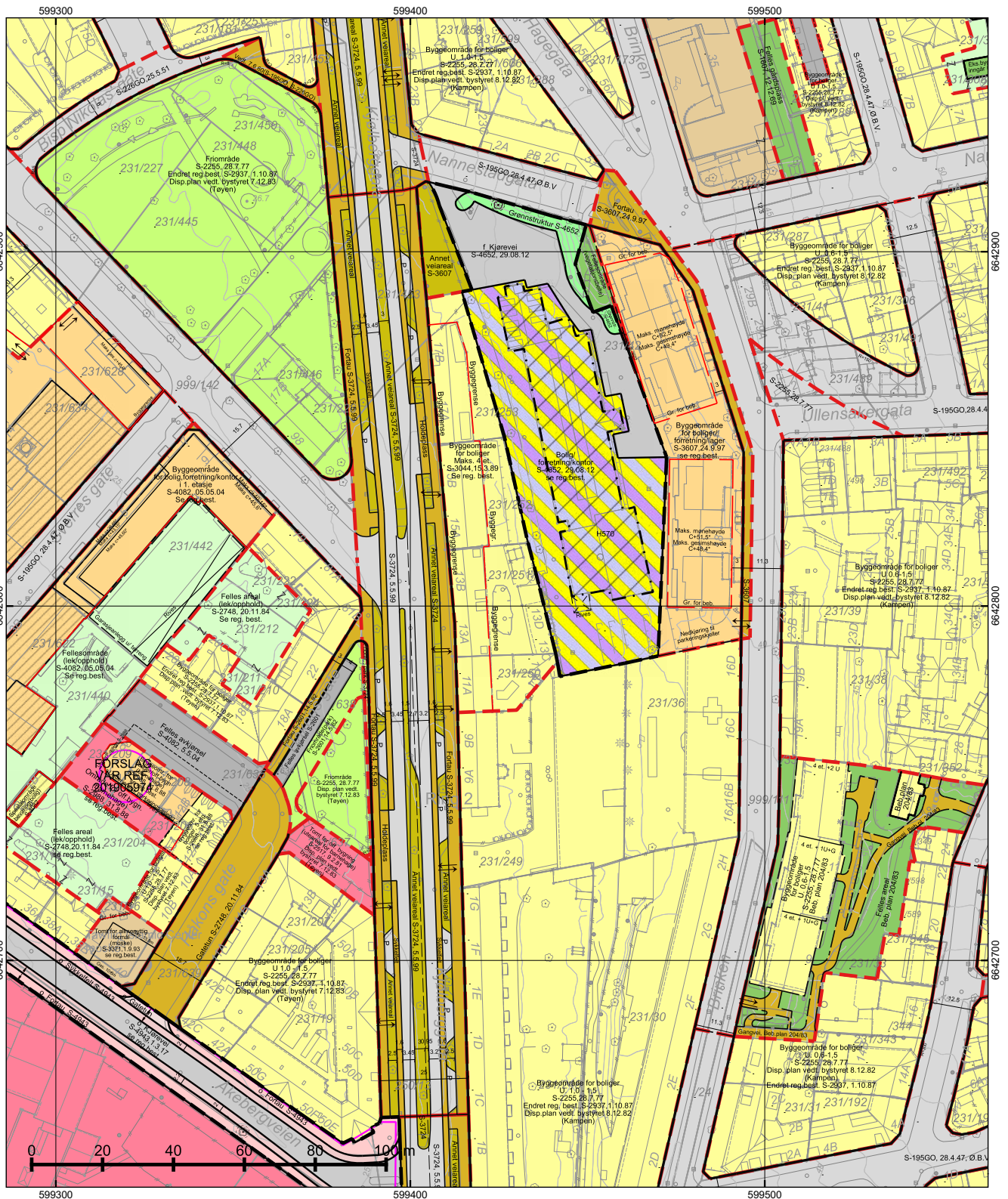
Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig eller på e-post til borettslagets styre. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte.

Alle forslag som skal behandles på generalforsamlingen må være levert til styret innen frister som blir kunngjort.

Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.10.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

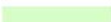
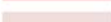
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324494/ 86499672	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: KJØLBERGGATA 13A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/251	

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

Se tegnforklaring på eget ark

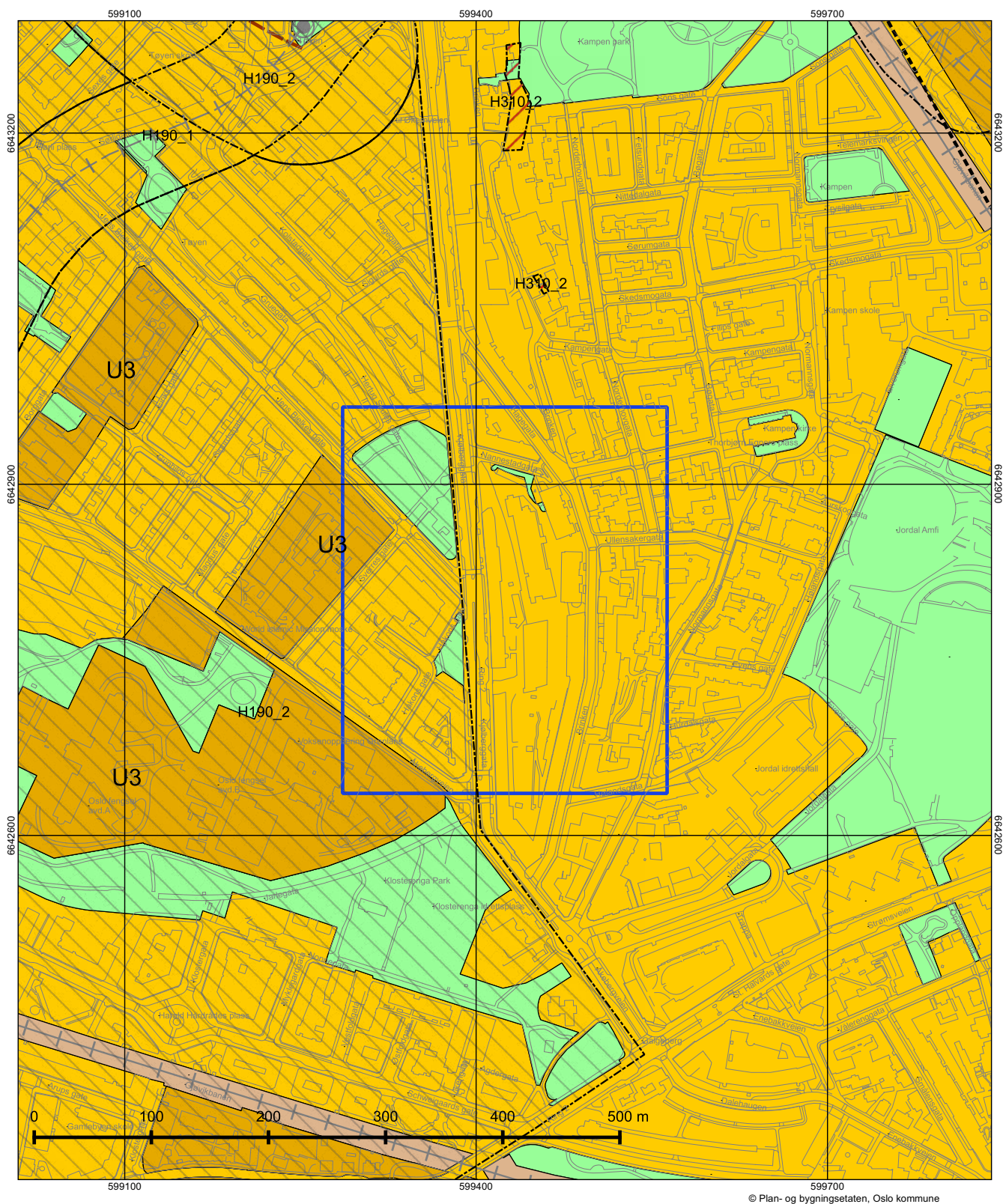
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårdsplass		Bygning som forutsettes revet
	77 - Annet fellesareal		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	148 - Bolig/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	3001 - Grønnstruktur		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 07.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 324494/ 86499672 Adresse: KJØLBERGGATA 13A Gnr/Bnr: 231/251	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 07.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324494/86499672

Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Kjøllberggata 13A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 249 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen	8 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo Hospital	14 min
Linje 13, 19	1 km
Tøyen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	24 min
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	8 min
342 elever, 16 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	8 min
483 elever, 24 klasser	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
320 elever, 25 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	8 min
597 elever, 44 klasser	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	21 min
417 elever, 28 klasser	1.5 km
Hersleb videregående skole	17 min
Etterstad videregående skole	18 min
588 elever, 41 klasser	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Naboskapet

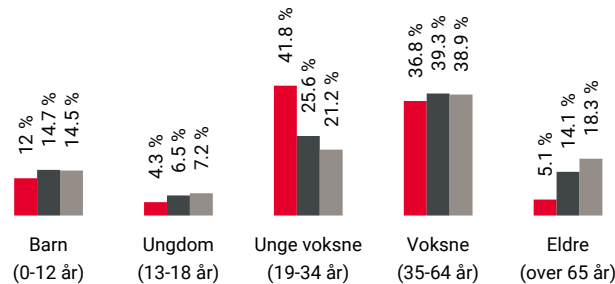
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område

Nedre Tøyen/Nedre Kampen
Oslo og omegn
Norge

Personer

3 857
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 218
490 708
2 654 586

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år)	4 min
42 barn	0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	4 min
99 barn	0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	5 min
59 barn	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Sverresgate park balløkke
Ballspill

2 min 

0.1 km
- 

Klosterenga (vest) balløkke
Ballspill

5 min 

0.3 km
- 

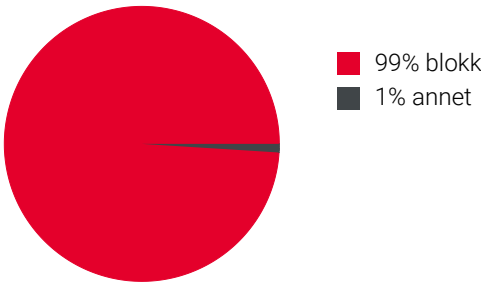
Tøyen Fitness og Tr.senter

9 min 
- 

Fresh Fitness Grønland

10 min 

Boligmasse



«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

- 

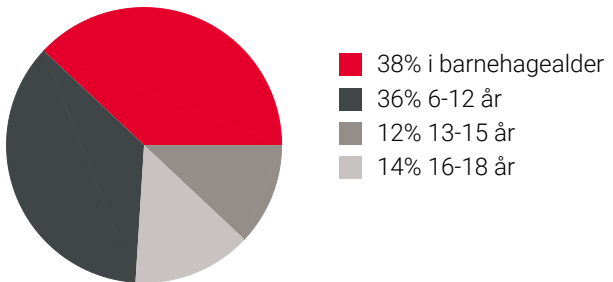
Tøyen Torg

6 min 
- 

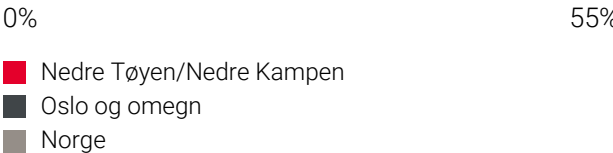
Boots apotek Tøyen

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

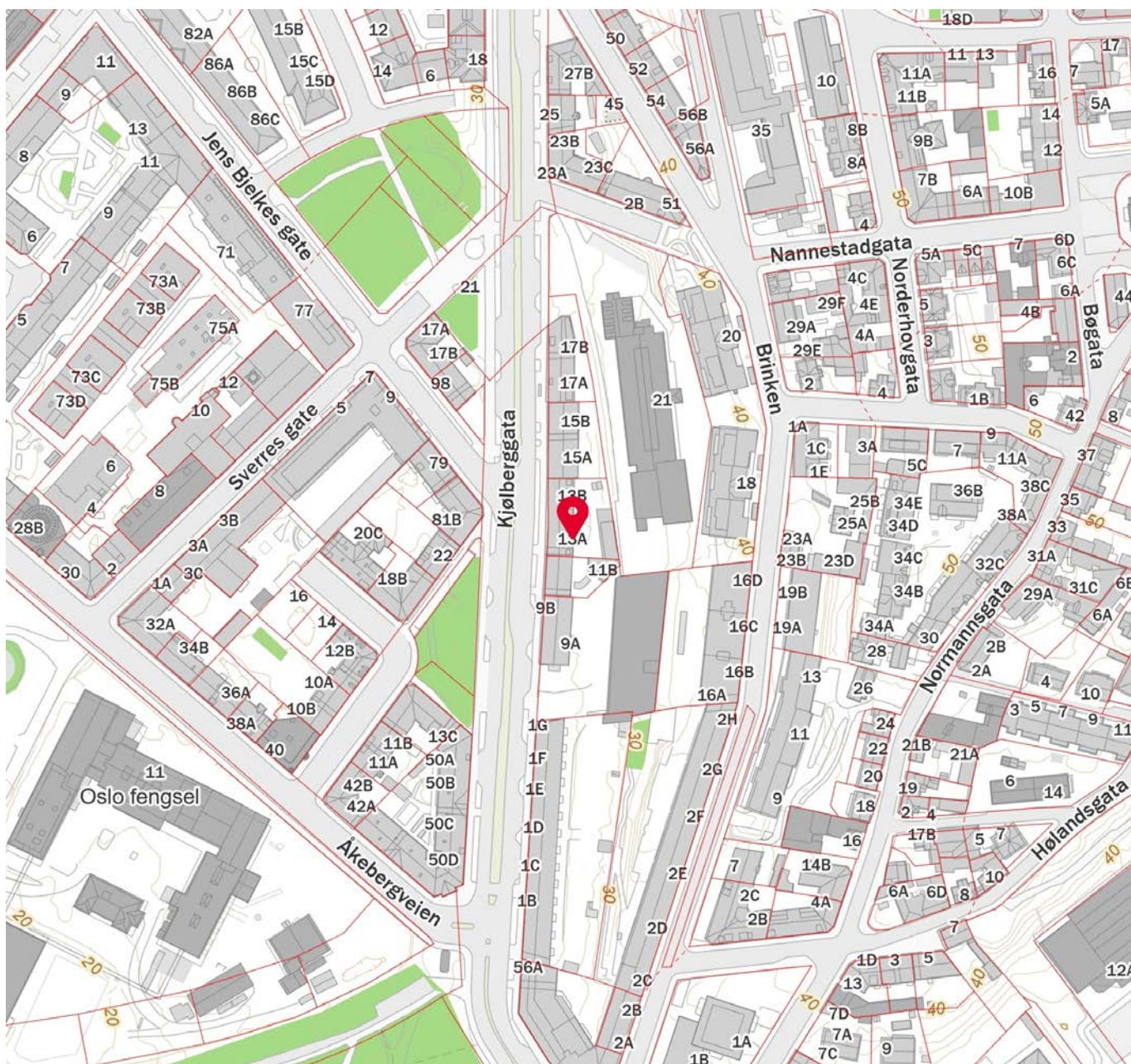
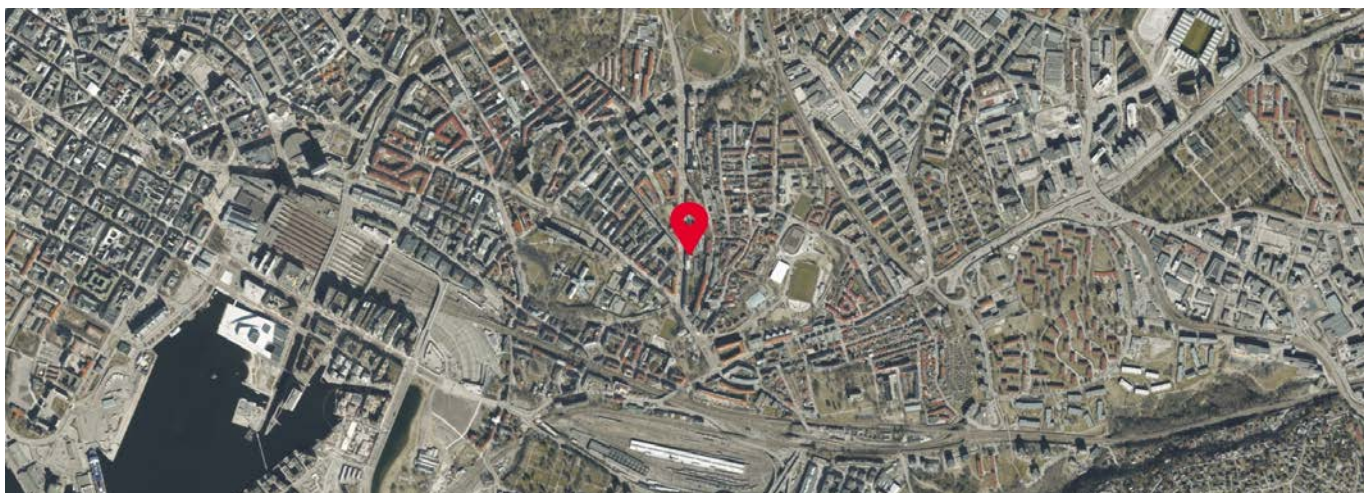


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjøllberggata 13A
0653 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador

Telefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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