



aktiv.

Kjøllberggata 20, 0653 OSLO

**Bo godt i idylliske og populære
Sommerfrydløkken!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 381 415,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 7 195 608,-
Felleskostn.: Kr 8 399,-
Selger: Joakim Bergdal
Andrea Birketvedt

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 77/91 kvm
Tomtstr.: 202.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 255
Oppdragsnr.: 1002250284

Sjelfull og stor 3-roms leilighet med klassiske detaljer

Flommende lys, dempede fargetoner og en herlig atmosfære. Dette hjemmet er det lett å forelske seg i!

I denne leiligheten møter romslighet, takhøyde og vakre klassiske detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess. Den gode takhøyden og de store vinduene skaper en herlig luftig romfølelse. Det sosiale kjøkkenet blir garantert et favoritt-oppholdssted. Den fleksible planløsningen gjør at man kan bo veldig romslig som et par, og godt som en familie! Kanskje er du den heldige som skal få tilbringe varme sommerdager på den koselige balkongen mens du hviler øynene på en idyll av en bakgård?

- Sosial stue- og kjøkkenløsning
- Stilrent bad fra 2016
- Fine originale tregulv og fløydører
- Store vindusflater og god takhøyde
- Sydvendt balkong med idyllisk utsikt



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen46
Tilstandsrapport59
Energiattest83
Nabolagsprofil.....84
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91



"Vi forelsket oss i leiligheten fra sekund. Takhøyden, de fine tregulvene og de vakre klassiske detaljene."



Her har du et stort sosialt allrom.

I disse hyggelige omgivelsene er det lett å
føle seg hjemme.

Fra stuevinduet kan du se nabolaget pyntet i
høstens farger.

Her kan du innrede med en loungesofa, i
tillegg til flere oppbevaringsmøbler langs
veggflatene.





Det store, sosiale kjøkkenet inviterer til matlaging og hyggelige sammenkomster.

Den gjennomgående planløsningen gjør at leiligheten oppleves ekstra åpen, lys og luftig.



På den langsgående sittebenken er det god plass til både familie og venner.



Kjøkkeninnredningen er fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum, samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er glassplate montert på vegg over del av benk.

Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (ca 2022).

En heltre ramme innfelt innredningen gir ekstra benkeplass for oppbevaring og åpne hyller istedet for overskap skaper et mer luftig uttrykk.



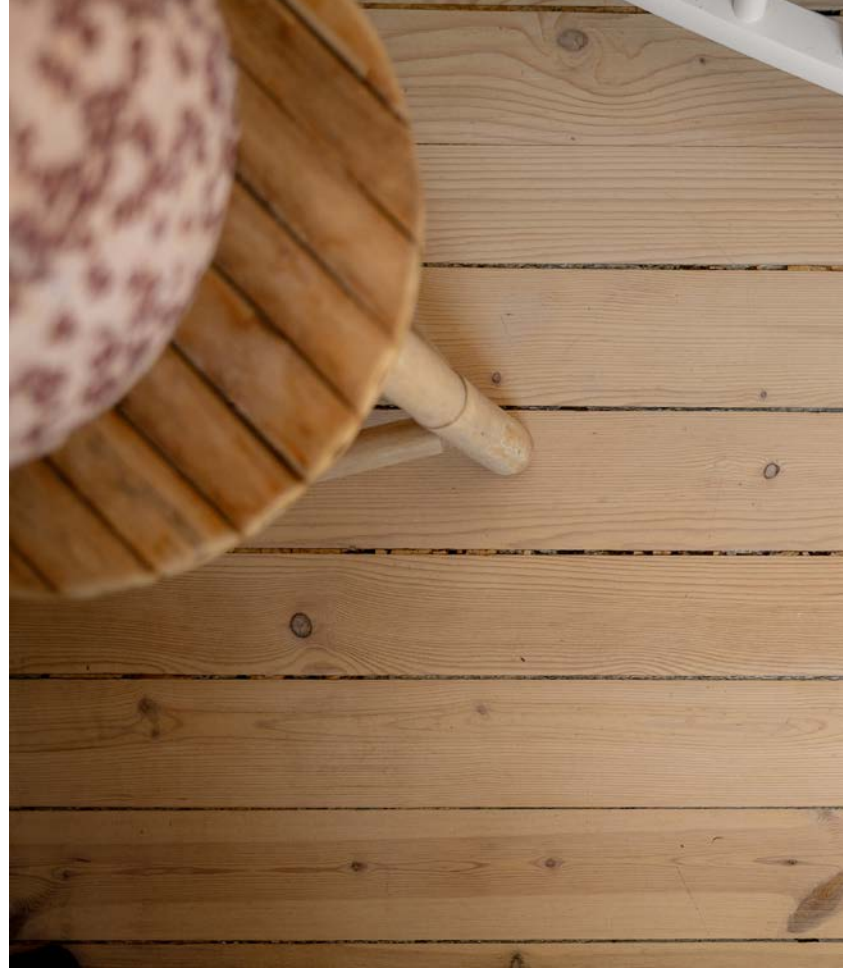


De klassiske fløydørene og rosetten i taket gir leiligheten en deilig dose sjarm og sjel.



Rommet er malt i en harmonisk og dempet rosa fargetone.

De fine originale tregulvene er hentet frem og slipt i de fleste rom.



I de brede vinduskarmene trives plantene godt!



I motsatt ende av leiligheten og vendt mot bakgården ligger det andre soverommet.

En herlig lys grønn tone har funnet veien inn på dette rommet. Grønt er en farge man assosierer med naturen, og en farge som for de fleste oppleves som både beroligende, frisk og avslappende.





Den store og fine balkongen vender mot en grønn idyll av en bakgård. Her kommer solen ca. kl. 14 og kan nytes til ca kl. 20 på sommerstid.



Det er god plass til å innrede med en sittegruppe, balkongplanter og fin belysning.

På varme sommerdager er det deilig og innta frokosten eller middagen utendørs.

Her kan du lage din egen grønne oase, og nyte rolige stunder alene eller i selskap med gode venner!





Leilighetens baderom er lekkert og tidløst oppusset med kvadratsmarte løsninger i ca 2016 i selskapets regi.



Moderne, stilren baderomsinnredning
og påkostet dusjbatteri med to
dusjhoder.



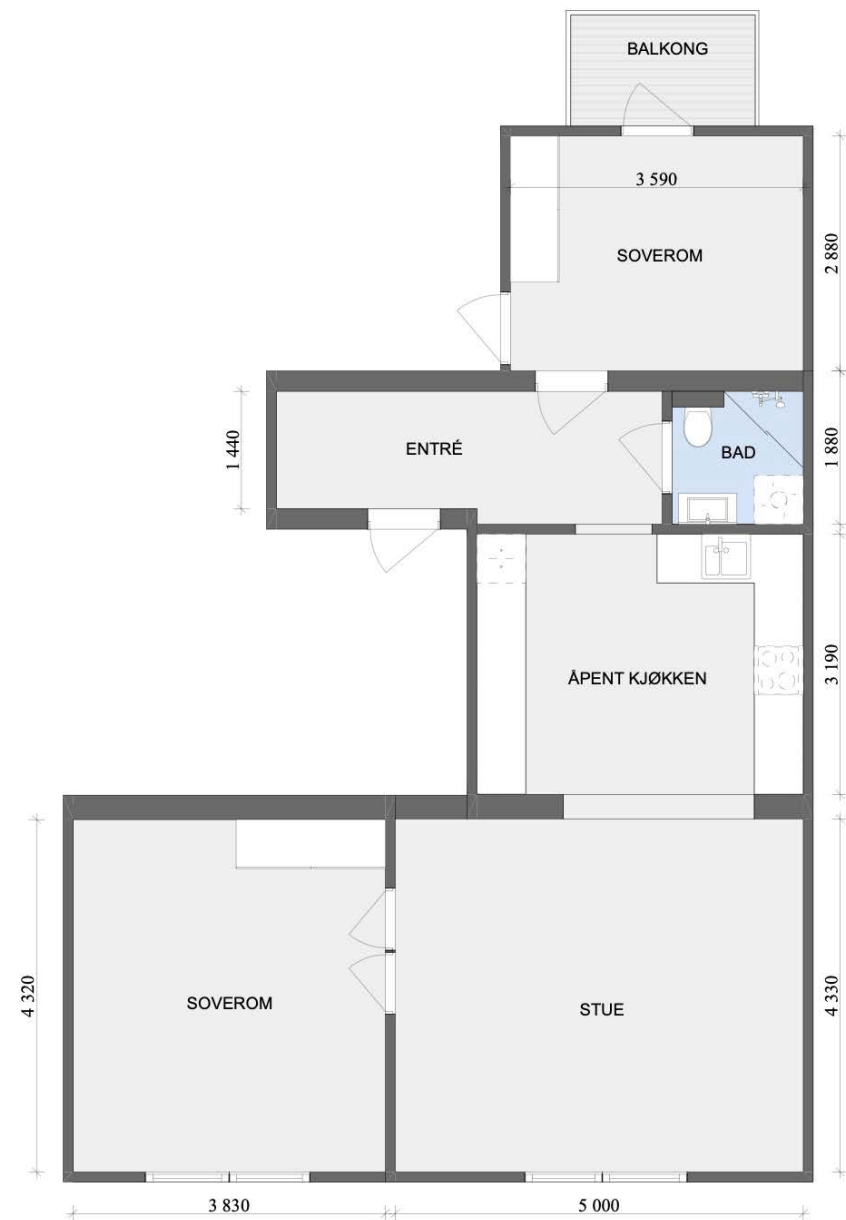
I denne leiligheten kan vi garantere høy trivselsfaktor. Velkommen inn!



Sommerfrydløkken er en uvanlig byidyll på Tøyen. Sitat beboer: "Bakgården, og naboene som følger med er utvilsomt det beste med Sommerfrydløkken. Her sier alle hei når vi møtes i gården, og slår av en prat i sykkelboden."



Kjøllberggata 20



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

aktiv.

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

Notater



Intervju med selger

Strømforbruk?

Ca. 5000 kWh. Oppvarming og varmtvann inngår i fellesutgiftene.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har klart oss fint med beboerparkering i alle år vi har bodd her. Det er som regel ledig plass i gata rett over veien, Brinken, på baksiden av Sommerfrydløkken, eller i gatene lenger opp mot Kampen.

Når kjøpte dere eiendommen?

Mars 2019.

Hva var avgjørende for valget deres?

For oss var det kombinasjonen av den åpne stue-/kjøkkenløsningen, balkongen med gode solforhold, mye lys inn i leiligheten og den koselige, sosiale bakgården.

I tillegg har det ekstra soverommet hatt mange bruksområder og tilpasset våre behov hele veien – som forlengelse av stuen med langbord, gjesterom, hjemmekontor, oppbevaring, og etter hvert også barnerom.

Hvorfor skal dere flytte?

På grunn av nytt jobbtilbud og barn nummer to på vei.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen, og hva kommer dere til å savne mest?

- Beliggenheten – både nærhet til kollektivtransport og nærheten til Kampen og Tøyen.
- Den åpne og sosiale løsningen.
- Bakgården, med grilling, hyggelige sammenkomster og samlingspunkt for vennegjengen før Øyafestivalen.
- Balkongen, perfekt for å roe ned i rolige omgivelser, nyte ettermiddagssolen eller ha takeaway-kvelder.
- At vi feiret bryllupet vårt i Botanisk hage, som bare er et steinkast unna.

Hva har dere likt best med området?

Variert kultur- og mattilbud, hyggelige kafeer og kort vei til Botanisk hage, Kampen og Grønland. Fine løperuter i nærheten, treningsrom i bakgården og kort gangavstand til det nye Tøyenbadet. Trygt, rolig og barnevennlig område.

Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Hyggelige kulturelle tilbud i området. Felles julegrantenning både i bakgården og på Tøyen torg. Bålpanne i bakgården.

Vår: Blomstrende kirsebærtrær langs Kjølberggata, 17. mai-tog utenfor vinduene, blomstring i bakgården og Botanisk hage, mange koselige parker i området.

Sommer: Masse grilling i bakgården, enten med naboer eller venner. Kort vei til bading på Sørenga. Øyafestivalen. Solfylt balkong med rolig, "sør-europeisk" stemning i bakgården.

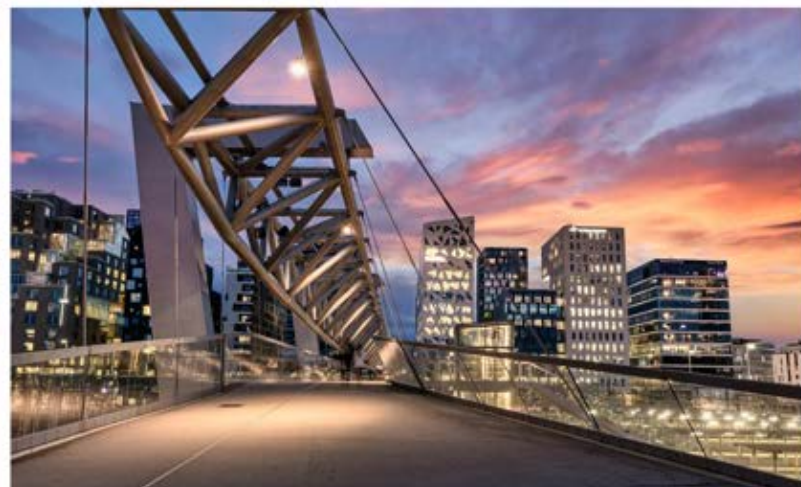
Høst: Nydelige farger på trærne i området, spaserturer i Botanisk hage og besøk på kafeen der. Teste bakerier i nærområdet i helgene.

Beskriv boligen med tre ord:

Lys, sosial og sjarmerende.

Nærområdet







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 14 m² To kjellerboder på henholdsvis ca 12,1 og 2,3 kvm.

2. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom, hvorav ett med utgang til balkong og felles baktrapp.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles 3 vaskerier, trimrom, smørebod, hobbyrom, 2 barnevognrom, utvendig sykkelrom og terrasse i bakgård.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

202.3 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 sykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, samt unike forretninger på rekke og rad.

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

For den aktive er det kort avstand til flere

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.2 km

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 0.4 km

Ullensakergata barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.4 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.3 km

Hersleb videregående skole 1.1 km

Etterstad videregående skole 19 min 1.4 km

Skolekrets

Sokner til Tøyen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Kjølberggata (Linje 20) 0.2 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.1 km

Tog fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.3 km

Tog fra Oslo S (24 ulike linjer) 1.8 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot bakgård, teglsteinsfasade mot gate. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Valmtakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og vesentlige skjevheter i gulv i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Mindre sprekker/rissdannelser enkelte steder i tak og på vegg i bod.

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

sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er satt inn en ekstra stikkontakt på veggen hvor TV-benk / TV er montert. Vi rådførte oss med elektriker først, men arbeidet ble gjort i egen regi.

Tilleggskommentar:
Lysdimmer i stue fungerer ikke.

Innhold
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom, hvorav ett med utgang til balkong og felles baktrapp. Utover leilighetens interne areal følger bruksrett til to kjellerboder på henholdsvis ca 12,1 og 2,3 kvm.

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

Forhold som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot felles trappeoppgang (baktrapp) er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,4 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er

foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord og alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten som ikke er jordet.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.
- Bad: TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse, samt mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at tregulv er preget av bruksslitasje, samt lokalt fargenyanser på tregulv i stue hvor tidligere radiator var plassert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke:
- hengelamper i tak og vegglampe på stue.
- vaskemaskin

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.

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
87892191

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 6 800 000

Formuesverdi primær
Kr 1 575 451

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 301 802

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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
Felleskostnader er på kr 8 399,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 5 335,- (v.vann,fyring, komm.avgifter, internett, vaktmester, trappevask, felles forsikring, andre driftskostnader.)
- Lån fjernv. kr 602,-
- Felleslån kr 1 378,-
- Særlån kr 1 021,-
- Vedlikehold kr 63,-

Fyring/ varmtvann er inkl i ordinære felleskostnader. Lån til dekning av nytt varmeanlegg er spesifisert som eget beløp, det samme gjør eldre lån som vedrører brannbalkonger og fasade. Lån til rør- og våtromsrehabilitering dekkes opp av ordinære felleskostnader.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av boligselskapet. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Det gjøres oppmerksom på at aksjelaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8399

Andel Fellesgjeld
Kr 381 415

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
04.09.2025

Andel fellesformue
Kr 53 851

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap
Sommerfrydløkken AS

Organisasjonsnummer
921706553

Om aksjeselskapet
Boligaksjeselskapet består av 145 leiligheter og 1 tjenesteleilighet. Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921706553, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune. Boligaksjeselskapet har gårdsnummer 231 og bruksnummer: 25, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 254, 255, 256, 398 og

400. Adressene er: Sigurds Gate 15 og 17, Hertug Skules Gate 2-14, Bisp Nikolas' Gate 6 og Kjøllberggaten 18-22.

Styret
Styret har e-post styret@sommerfrydløkken.no. Se Sommerfrydløkken AS sin hjemmeside på sommerfrydløkken.no for ytterligere informasjon.

Vaktmester
Beboer kan kontakte vaktmesteren via sms, e-post, kontaktskjema på Sommerfrydløkkens internettside eller telefon (innen vaktmesterens arbeidstid). Vaktmester kan kontaktes om spørsmål vedrørende fellesareal og felles installasjoner i egen bolig, som f.eks. vinduer, ytterdør, radiatorer, brannvernutstyr og porttelefon. Eventuelle henvendelser vedrørende vaktmesters arbeidsoppgaver skal meldes styret, og ikke vaktmester

Vaskeri
Fellesvaskeriene ligger i Hertug Skules gate 4 og 10, og i Kjøllberggata 20 og skal brukes i henhold til gjeldende husordensregler.

Hobbyrom
Hobbyrom i HS 14 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23. Ved støyende arbeid gjelder samme tidsbegrensning som for egen bolig. Hobbyrommet ryddes og gulvet feies umiddelbart etter bruk. Større avfall og egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er midlertidig oppbevaring av gjenstander med maling eller lim som trenger å tørke og lignende. I slike tilfeller skal gjenstanden merkes med dato, leilighetsnummer, navn og telefonnummer. Unntatt er også fungerende verktøy og utstyr til bruk i hobbyrommet. Dette er i så fall til

fri benyttelse for alle beboere.

Trimrom
Det nye trimrommet (Bisp Nicholas gate 6) er tatt til bruk og kan brukes av alle mot en kontingent.

Dusjrom og toalett
Dusjrom i HS 8 og toalett i KJ 18 kan benyttes av beboere som i en begrenset periode har behov for dette, f.eks. ved oppgradering av eget bad. Nøkkel fås ved henvendelse til vaktmesteren. Både ved utlevering og tilbakelevering av nøkkel må beboer møte personlig hos vaktmester og signere for dette. Beboer er ansvarlig for rengjøring av dusjrom og toalett under bruk, og skal også rengjøre dette før tilbakelevering av nøkkel.

Det er gjennomført oppussing og maling av samtlige oppganger, inkludert maling av tidligere malte håndløpere, og maling av ytterdører.

Vindusprosjekt
Styret har satt prosjektet på vent, og fortsetter vedlikehold av vinduer som tidligere. Det er nødvendig å planlegge for dette vedlikeholdet, og styret har innført en månedlig tilleggsbetaling fra 1.1.2025 (merket med «vedlikehold») på faktura. Intensjonen er opparbeidelse av egenkapital.

Lånebetingelser fellesgjeld
Aksjelagets samlede gjeld per 04.09.2025 er kr.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366676
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 10 083 482,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207510823
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 19 836 929,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207778842
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 11 086 731,00
Innfrielsesdato: 30.07.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Sikringsordning fellesgjeld
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett
Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler er innhentet og vedlagt i salgsoppgaven.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt følger av pkt. 4-1 i vedtektene.

Dyrehold
Husdyrhold følger av pkt. 3 i husordensreglene.

3. Husdyr
3.1 Det er kun tillatt med ett husdyr per bolig. Det er kun tillatt med dyr som kan luftes i bånd eller som holdes innendørs. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, særlig

mht. lukt og støy.

3.2 Ved lufting av husdyret utenfor bolig skal husdyret være i bånd og holdes under oppsikt. Urinering i og på boligselskapets bygg skal unngås og ekskrementer fra husdyret skal fjernes umiddelbart.

3.3 Dispensasjon fra regler om husdyrhold krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret. Dispensasjon kan kun gis hvis søkeren har gode grunner for et dyrehold utover det som allerede er tillatt i husordensreglene og dyreholdet ikke vil være til ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 231, bruksnummer 255 i Oslo kommune.

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

301/231/255:
12.07.1937 - Dokumentnr: 404318 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1937 - Dokumentnr: 404319 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1999 - Dokumentnr: 26546 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av utearealet på del av eiendommene
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for
Bolig- og
eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1937 - Dokumentnr: 404315 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:611

13.05.1992 - Dokumentnr: 24518 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:258
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger.
Rett til bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke registrert Ferdigattest/Midlertid bruksti
latelse fra opprinnelsen etter oppføring av bygget i

Kjøllberggata 20. Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet. Ferdigattest - Kjøllberggata 20 m.fl. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 01.09.2016.

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.

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

Byggetegninger:
Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere forstue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Plantegninger tilsendt fra kommunen er utydelig og ikke mulig å tyde for undertegnede. Det foreligger ikke formell godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold

til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles insta lasjoner som bærende konstruksjoner, fe les ventilasjonssystem, felles røropplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til forstue og må derfor ansees som godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er på gul liste under kategori for kulturmiljø, enkeltminne og lokalitet, samt for enkeltminne bygning og enkeltminne utomhus.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant
Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 800 000 (Prisantydning)
381 415 (Andel av fellesgjeld)
7 181 415 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)
10 043 (Transportgebyr)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
14 193 (Omkostninger totalt)
22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)
7 195 608 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 203 508 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 206 308 (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 14 193

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitalt prospekt
- 5 500 Fotograf
- 5 000 Innhenting av off. info
- 13 900 Markedspakke Basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca.
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 2 800 Visninger pr. stk. Privatvisninger er gratis.

4 000 Noteringsgebyr urådighetssperre ca.
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 75 951

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

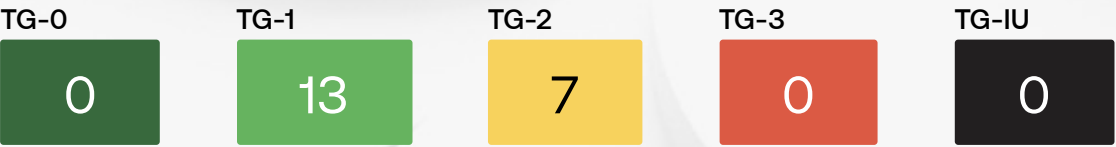
26.09.2025

Kjølberggata 20 0653 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1933
BRA: 77 m²
BRA (ny arealstandard): 91 m²
BRA-i (ny arealstandard): 77 m²

Samlet vurdering



GNR: 231 BNR: 255

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Kjølberggata 20
0653 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35641>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot felles trappeoppgang (baktrapp) er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,4 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

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

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord og alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten som ikke er jordet.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Lokalt noe knirk i tregulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at tregulv er preget av bruksslitasje, samt lokalt fargenyanser på tregulv i stue hvor tidligere radiator var plassert.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere forstue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Plantegninger tilsendt fra kommunen er utydelig og ikke mulig å tyde for undertegnede.

Det foreligger ikke formell godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles installasjoner som bærende konstruksjoner, felles ventilasjonssystem, felles rørapplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til forstue og må derfor ansees som godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke registrert Ferdigattest/Midlertid brukstillatelse fra opprinnelsen etter oppføring av bygget i Kjøberggata 20.
Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet. Ferdigattest - Kjøberggata 20 m.fl. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 01.09.2016.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2025	10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Andrea Birketvedt og Joakim Bergdal	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Kjøllberggata 20, 0653 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	255	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	129	
Byggeår:	1933					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Kjøberggata.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot bakgård, teglsteinsfasade mot gate. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Valmtakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.
Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og vesentlige skjevheter i gulv i kjeller.

5. Arealinformasjon

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

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

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

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	77	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom - hvorav ett med utgang til balkong og felles baktrapp.	
Totalt m²	77	77	0		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77	0	0	3
Kjeller	14	0	14	0	0
Totalt m²	91	77	14	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal følger bruksrett til to kjellerboder på henholdsvis ca 12,1 og 2,3 m2.
Enkle bodvegger oppført i trevirke er stedvis dels defekte på grunn av setningsforhold i gården.

Felles 3 vaskerier, trimrom, smørebod, hobbyrom, 2 barnevognrom, utvendig sykkelrom og terrasse i bakgård.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 3,4 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon, oppforet tregulv, underliggende plater med antatt fall til avrenningsrør i gulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2010.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk inntil 10,0 m over terreng er 100 cm. Det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2012 mot gate. 2-lags isolerglassvinduer fra 2010 i balkongdør mot bakgård. Det er ikke luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal til hovedtrapp og baktrapp er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,4 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

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

6.5 Lovlighet

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Lyse, glatte, folierte, høyglans, fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Glassplate er montert på vegg over del av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjø/frys (ca 2022). Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2007 og fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2007.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere forstue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Plantegninger tilsendt fra kommunen er utydelig og ikke mulig å tyde for undertegnede.	
Det foreligger ikke formell godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles installasjoner som bærende konstruksjoner, felles ventilasjonssystem, felles røropplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til forstue og må derfor ansees som godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke registrert Ferdigattest/Midlertid brukstillatelse fra opprinnelsen etter oppføring av bygget i Kjøberggata 20. Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet. Ferdigattest - Kjøberggata 20 m.fl. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 01.09.2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

6.6 Avløpsrør

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra april 2025. Brannslange i kjøkkenbenk 3 røykvarslere fra ca 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er montert i 2016 i forbindelse med bad og 2007 i kjøkken. Felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2016.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2016 til bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for kaldt- og varmtvannsopplegg med hovedstoppekraner i rørkasse i badet med adkomst via inspeksjonsluke. Det er i tillegg montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Felles varmtvannsberedere i kjeller tilkoblet fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert nytt i ca 2016.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i 2016 og i vesentlig grad fra 2007 i kjøkken. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord og alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten som ikke er jordnet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør i leiligheten er montert nye i antatt ca 2019. Nytt felles røropplegg for sentralvarmeanlegget i bygget ble oppført i regi av selskapet i ca 2019.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i ca 2016 i selskapets regi med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,5 cm. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluk var kun delvis tilgjengelig for besiktigelse på grunn av stedvis overliggende masse. Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettreps servantbatteri montert på underliggende heltre hylleløsning. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i dusjbadet, uten å registrere symptomer på avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av dusjbadet i ca 2016.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, laminatplater i entre, forøvrig tregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Lokalt noe knirk i tregulv i ett soverom.	
TG-2 er satt med tanke på at tregulv er preget av bruksslitasje, samt lokalt fargenyanser på tregulv i stue hvor tidligere radiator var plassert.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt tapet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad, forøvrig malt rabitzpuss.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,67 m.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Oppsummering av øvrig	TG-1
Stedvis mindre sprekkrissdannelse i forbindelse med takflater. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Beskrivelse	
Lyse, malte fyllingsdører til bad og soverom fra byggeår. Det er etablert 3 luftehull i nedkant av baderomsdør.	
Lys, malt fløydør fra byggeår mellom stue og ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det er ikke etablert hull i dørterskel for nedre lukkebolt i ett dørblad til fløydør.	
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner og videobilde. Eier opplyser om uskarpt videobilde. Frittstående skyvedørgarderobe i begge soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250284

Selger 1 navn

Andrea Birketvedt

Selger 2 navn

Joakim Bergdal

Gateadresse

Kjøberggata 20

Poststed

OSLO

Postnr

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

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalennr.

2397004

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei

☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei

☐ Ja
- 6

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

☒ Nei

☐ Ja
- 7

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

☒ Nei

☐ Ja
- 8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mindre sprekker/rissdannelser enkelte steder i tak og på vegg i bod.
- 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 skjevgkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er satt inn en ekstra stikkontakt på veggen hvor TV-benk / TV er montert. Vi rådførte oss med elektriker først, men arbeidet ble gjort i egen regi.
- 11.1

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

☒ Nei

☐ Ja
- 12

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

☒ Nei

☐ Ja
- 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

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja
- 18

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

☒ Nei

☐ Ja

- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250284

Tilleggskommentar

Lysdimmer i stue fungerer ikke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250284

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Birketvedt	fda9945e54a3db2f8ffe711f051bcc805d70a075	05.10.2025 10:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

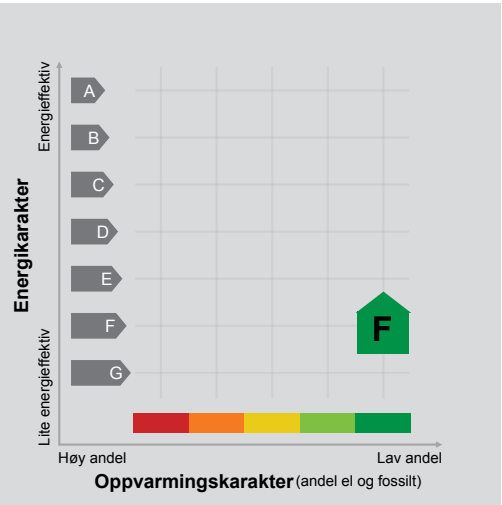
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Bergdal	5dfdc5bd2b02acf15170ecc4d5e083ed98625e	05.10.2025 11:19:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250284

ENERGIATTEST



Adresse	Kjølbeggata 20
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80593724
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2025-164037
Dato	03.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Nabolagsprofil

Kjølberggata 20 - Nabolaget Tøyen - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	3 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	1.8 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

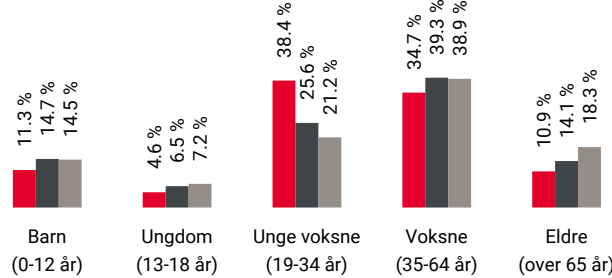
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min	0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



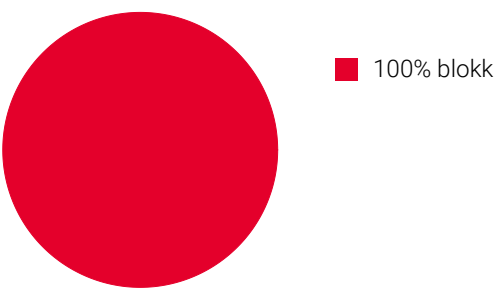
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	1 min	0.1 km
Kampen park Ballspill	6 min	0.4 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min	
SATS Kampen	11 min	

Boligmasse



«Alle slags muligheter :D»

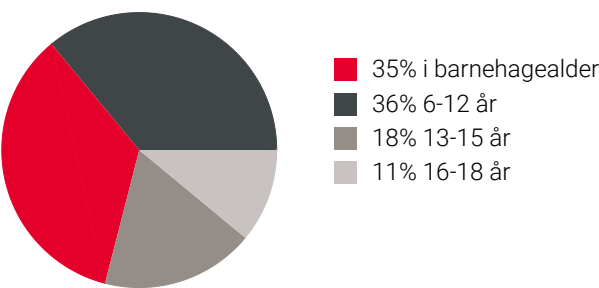
Sitat fra en lokalkjent



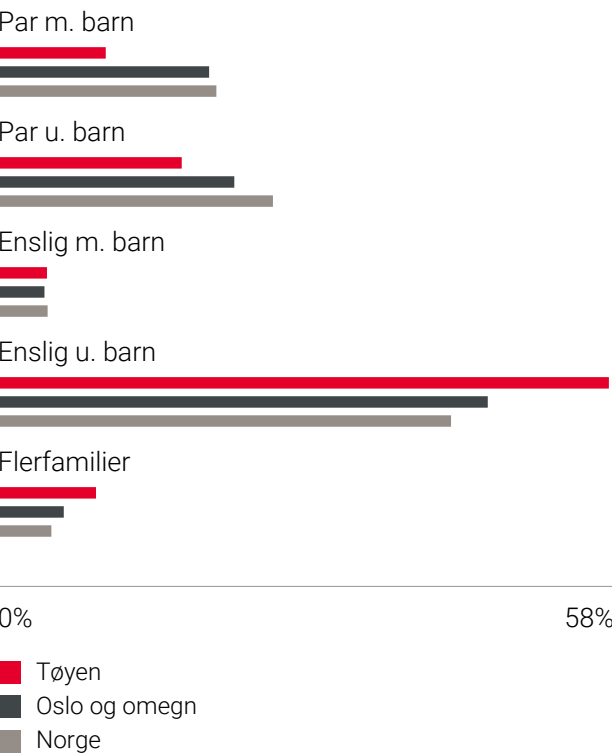
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	3 min
Boots apotek Tøyen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

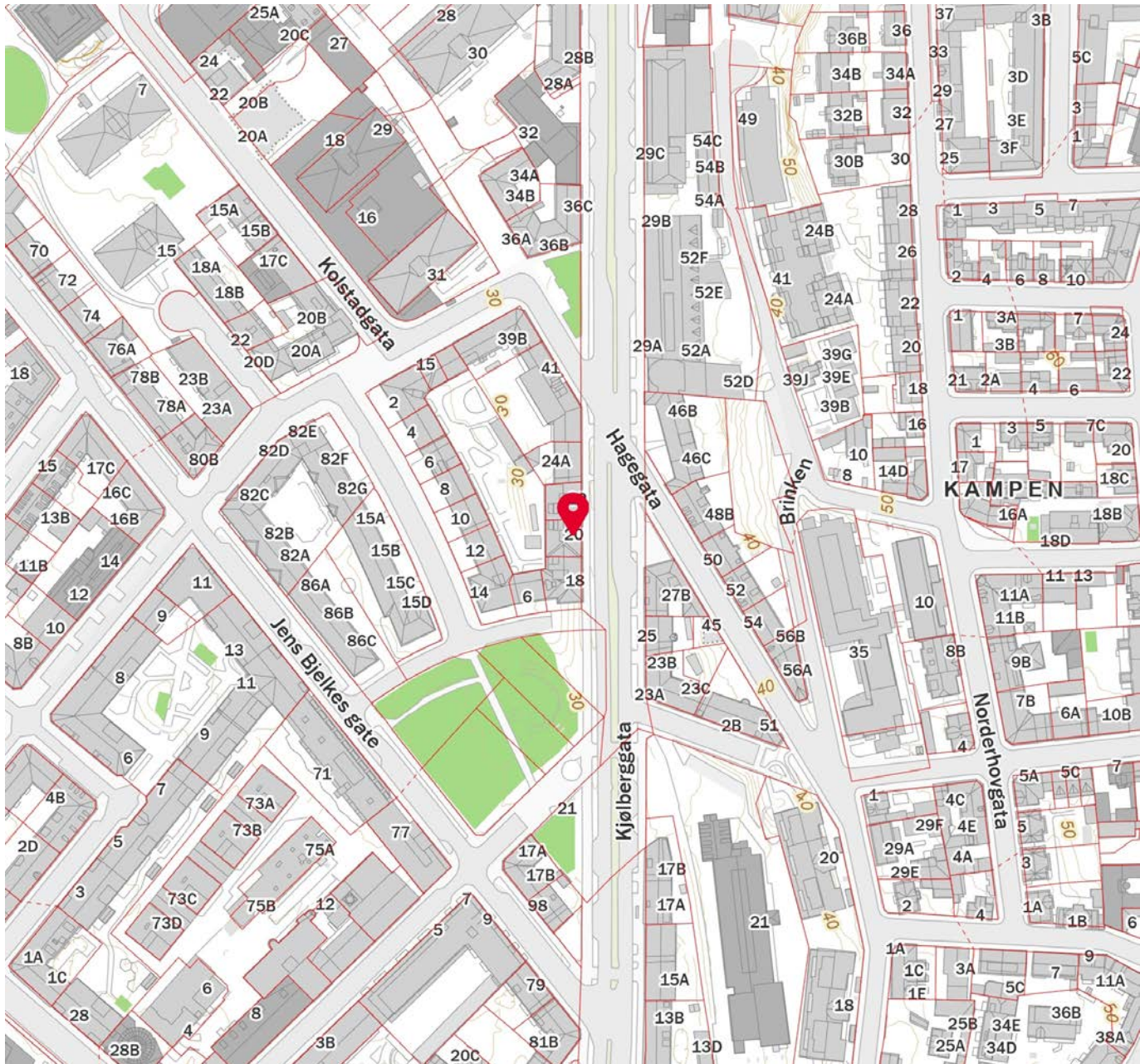


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eignedom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kjøllberggata 20
0653 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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