

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 993 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 794 390,-
Felleskostn.: Kr 8 184,-
Selger: Vorin Botten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 25/31 kvm
Tomtstr.: 788.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 251
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1002260011

Ditt nye hjem?

Harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære beskriver Kjølberggata 13A godt!

Her bor du i en lekker klassisk bygård med tidstypiske detaljer og moderne fasiliteter. Kombinasjonen av takhøyden og store vindusflater gir boligen en luftig og behagelig romfølelse. Boligen har et stilrent uttrykk med en flere smarte, plassbygde løsninger - her er arealene optimalt utnyttet. Late sommerdager kan nytes i borettslagets koselige bakgård. Dette er leiligheten for deg som ønsker et hjem med sjel, effektiv plassutnyttelse og nærhet til både byen og grønne parker.

-IN-ordning: Husleie kan reduseres med kr 4 124,- pr. mnd ved nedbetaling

-Kjøkken fra 2016 m/integrerte hvitevarer

-2 boder

-Felles vaskeri

-God planløsning

-Sentral beliggenhet

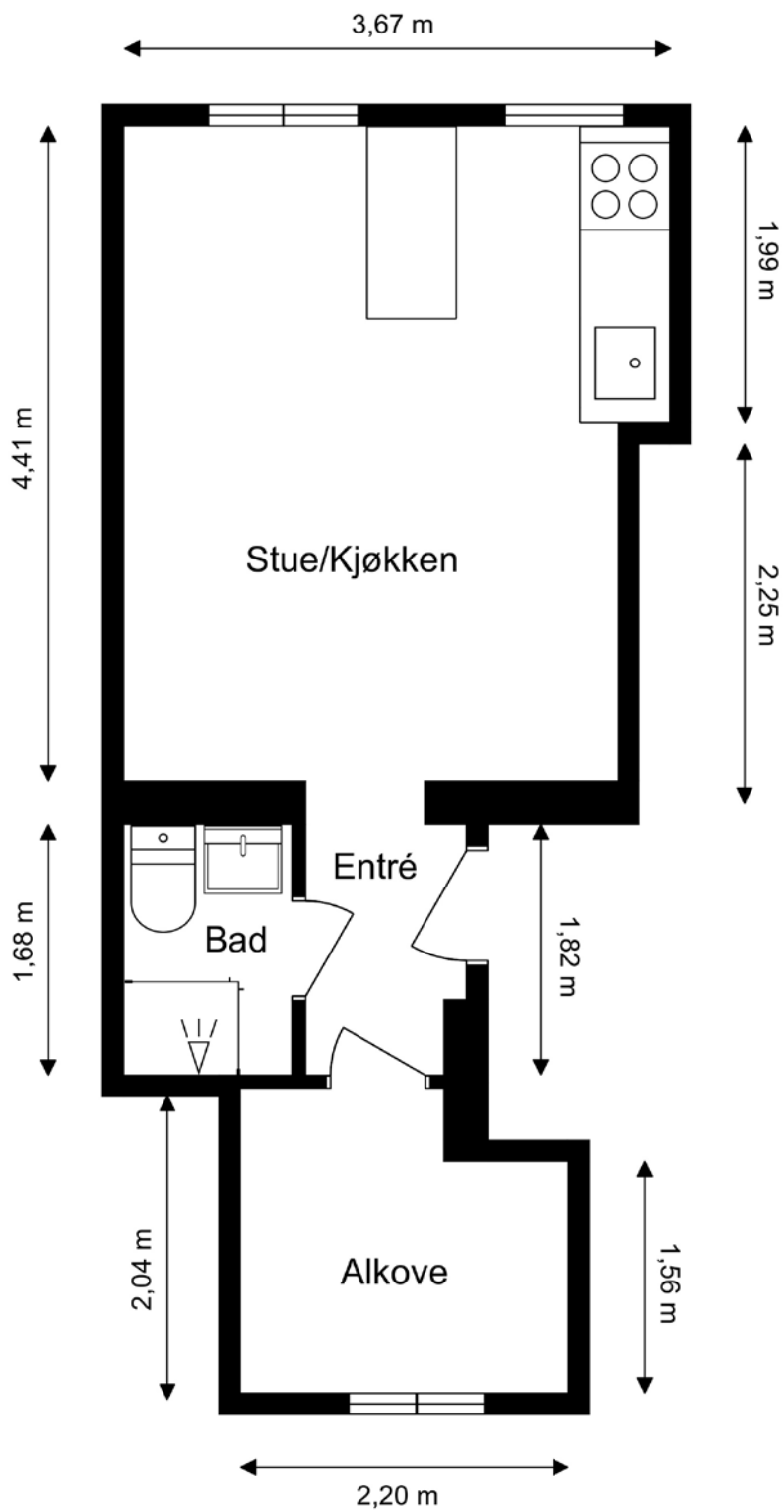
-Godt kollektivtilbud i umiddelbar



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	106
Andre vedlegg	109
Budskjema	116

Plantage



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære beskriver Kjøllberggata 13A godt! Fotograf: Tommy Larsen.



Her bor du i en lekker klassisk bygård med tidstypiske detaljer og moderne fasiliteter.



Her er arealene smart utnyttet med plass til flere sittegrupper og soner.



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.



Kombinasjonen av takhøyden og store vindusflater gir boligen en luftig og behagelig romfølelse.



Rett utenfor leiligheten er det en liten koselig park. Dette bildet har selger tatt fra spisebordet på sommerstid - her får du en grønn oase inn i leiligheten.



Lekker og tidløst kjøkken montert i 2016 fra IKEA.



Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper et sosialt allrom.



Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker et hjem med sjel, effektiv plassutnyttelse og nærhet til både byen og grønne parker.



Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper et sosialt allrom.
Her kan man kokkelere og være med



Her kan du flytte rett inn!



Kjøkkenet utgjør et stilrent møbel i seg selv, og har godt med skap- og benkeplass.



Leiligheten har en åpen og luftig planløsning med god plass til både sofa- og TV-krok i tillegg til spisebord.



Leiligheten er malt i delikate fargetoner som gjør det enkelt å innrede.





Her er arealene optimalt utnyttet og det er flere smarte oppbevaringsløsninger.



Rommet har rikelig med naturlig lysinnslipp.



Dagens eier har innredet rom med praktisk seng med oppbevaringsløsning. Her er det mange gode muligheter.



Soverommet ligger fint til i enden av boligen og vender mot indre bakgård - her sover du godt!



Gjennomgående planløsning og store vindusflater sørger for svært gode lysforhold gjennom dagen.



Lyst fligslagt baderom med varmekabler i gulv.



Det er godt med oppbevaring i overskap og servantskap.



Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, klosett og servant med innredning.

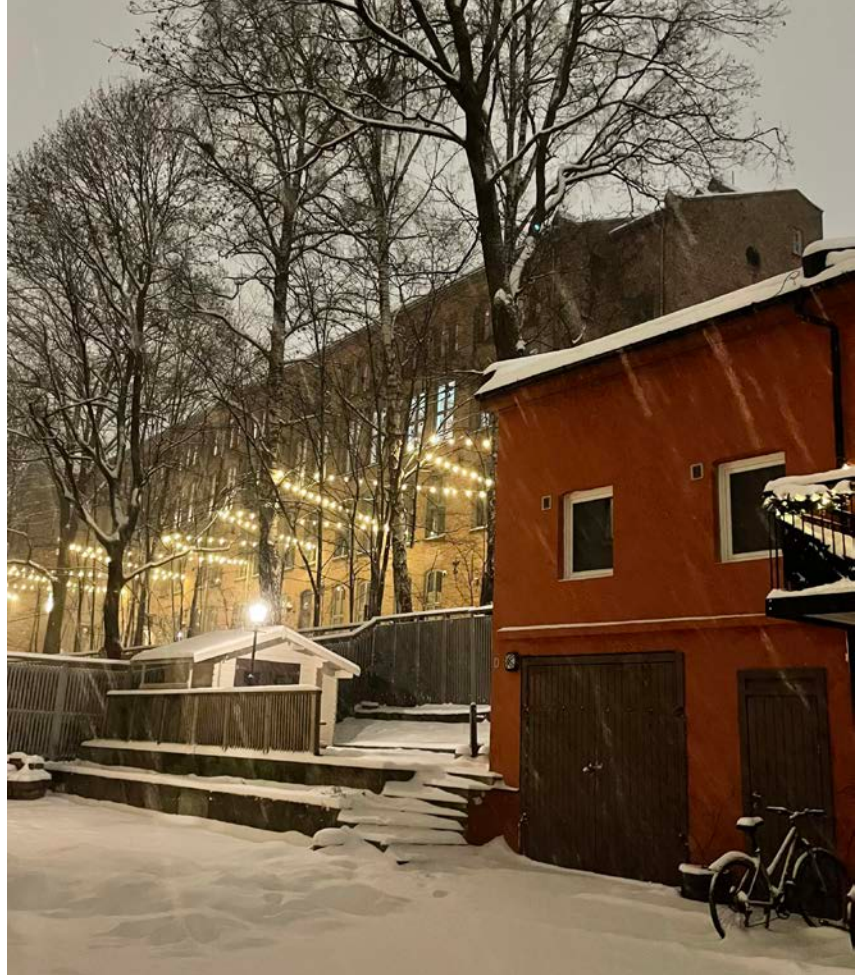


En lys og innbydende entré ønsker deg velkommen hjem!

Borettslaget

Borettslaget har en pent opparbeidet bakgård med gressplen, beplantning, sykkelstativ og sitteplasser.

Selgers bilde fra bakgården på kveldstid. Bakeriet Håndbakt ligger rett ved og kan nytes en søndags morgen.



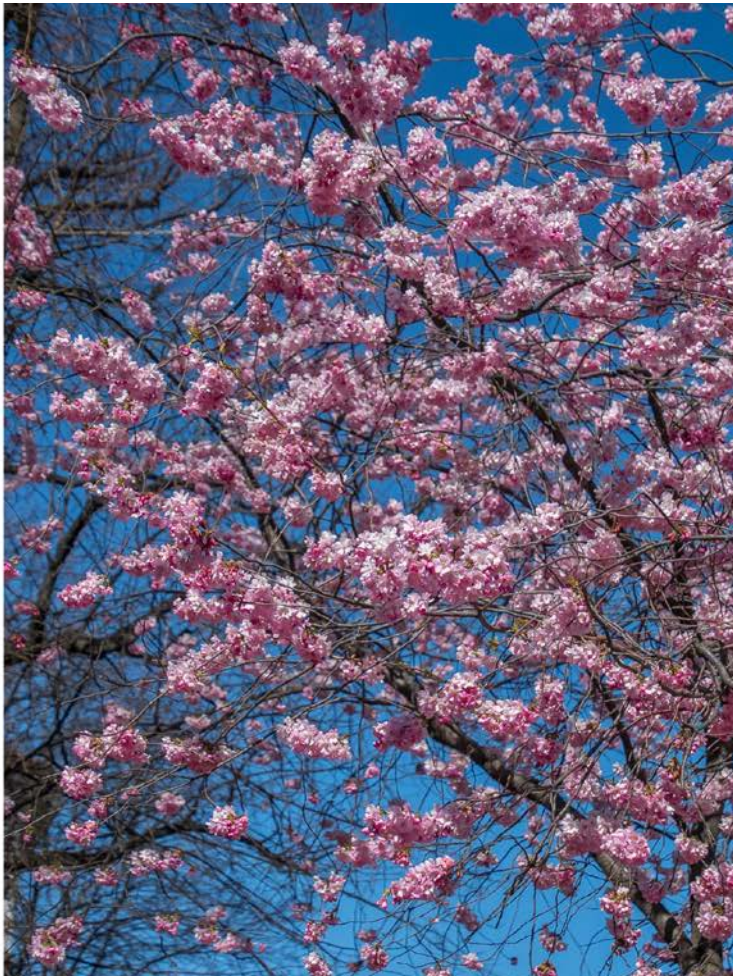


Flott og klassisk fasade. Her bor du i en populær gate på Tøyen, rolig og tilbaketrukket i indre gård, samtidig med kort vei til "alt" av fasiliteter!

Nærområdet

Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.

Det er plantet vakre rosemandeltrær og hestekastanjer i Kjølberggata/Åkebergveien - når disse viser sin fine rosa farge er dette et sikkert vårtegn.





Tøyen Torg - herfra kan du ta både tog og bane, samt nyte flere spennende matopplevelser og serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten.



Pillefyken i Monrads gate er absolutt verdt et besøk. Her serveres tidsriktig lunsj, samt kake, vin og kaffe.

INTERVJU MED SELGER

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

Når kjøpte du eiendommen?

Mai 2022

Hva var avgjørende for valget ditt?

Planløsningen er helt konge og bedre enn noe annet jeg hadde sett av samme størrelse. I tillegg elsket jeg at kjøkkenet var ganske nytt (2016) og nøytralt, slik at jeg kunne innrede etter min egen smak.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte ene og alene fordi jeg har fått samboer og vi trenger litt mer plass. Hadde jeg fremdeles skulle bodd alene er dette en helt perfekt leilighet, og grunnen til at jeg har eid den i hele 4 år.

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

Uten tvil den fantastiske beliggenheten. Jeg hadde ikke et forhold til Kampen eller Gamle Oslo fra før, men ble forelska umiddelbart den dagen jeg overtok nøklene og tok meg en runde i nabolaget. Det er sentralt men samtidig rolig, med masse sjel og verdens hyggeligste små kafeer. Kommer til å savne den faste runden min rundt Vålerenga Kirke, forbi Jordal og som ender på favoritten Kampen Kaffe.

Selve leiligheten er lett å innrede på en hjemmekoselig måte. Jeg har spesielt elsket å bruke den til å lage- og servere mat til venner, den kombinerte stue/kjøkken løsningen er veldig sosial til tross for få kvadratmeter. Det er sjeldent at en leilighet på 25 kvm har plass til en god sofakrok, spisegruppe, kjøkken med kjøkken-øy og i tillegg separat soverom.

I tillegg er det overraskende mye oppbevaringsplass, med to eksterne boder og et stort garderobeskap på soverommet.

Hvordan er naboene?

Naboene er kjempehyggelige. Dette er et borettslag hvor det aldri er noe tull, ingen høylytte fester eller tyveri/hærverk. Mange har bodd her veldig, veldig lenge. Jeg har selv vært i styret og kjenner flere av de som bor og har bodd her. Det er kultur for å spørre hverandre om tjenester, som å ta inn en pakke eller låne litt sukker. En nabo overnattet på sofaen her en gang etter å ha mista nøklene sine. Vi har også hatt pizzakveld og har veldig hyggelige dugnader i bakgården.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På morgenen/formiddagen er oppholdsrommet veldig svalt og behagelig, mens om ettermiddagen kommer sola inn vinduene og gir et veldig hyggelig lys mot kjøkkenet og stua når man står og lager middag (særlig sommerhalvåret).

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

På sommeren er det nærmest ikke noe strømforbruk. Om vinteren går det en del strøm til oppvarming, da boligen er gammel.

Hva har du likt best med området?

At det så rolig og har en slags hjemmekoselig vibe ved seg. Mye lokale lag oppe på Kampen, med blant annet løpegruppe og quiz i regi av Kampen Kaffe. De på butikken kjenner deg igjen, det er litt som å bo i en småby, samtidig så er du i nærheten av alt.

Det er også veldig mange bra retro/vintagebutikker i nærheten!

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Våren er veldig frodig og fin, med nydelige kirsebærtrær i gata utenfor vinduene. Om sommeren har jeg lest mange bøker i den lille parken Sommerfryd rett utenfor, I tillegg finnes Tøyenparken og Vålerengaparken 5 min unna. Man kan faktisk også sitte i vinduskarmen etter jobb og spise middag i ettermiddagssola, og slå av en prat med menneskene som kommer gående forbi (det er ikke tull engang).

Høsten og vinteren har jeg tilbragt mye inne og hjemme, for det er kanskje da det er aller koseligst I leiligheten - den er veldig lun! Vil man ut er det masse nabolagskafeer innen 5 min gange, hvor jeg også har brukt mye tid.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Praktisk, "mye for kvadratmeteren" og
HJEMME

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 25 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, alkove

BRA-e: 1 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

788.1 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

lek.

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

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

Åkeberg barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Munkenga barnehage (1-5 år) - 0.4 km

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.6 km

Hersleb videregående skole - 1.2 km

Etterstad videregående skole - 1.5 km

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste hodeplass for:

Buss fra Kjølberggata (Linje 20) 0.5 km

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

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

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

1.8 km til Oslo S med 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Grunnmur i murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i trebjelkelag. Felles varmtvann. Trapper i tre- og smijernskonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.02.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vinduer: Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Dører: Det ble registrert at døren tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales. Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Andre innvendige forhold: Eier opplyser om observasjon av sølvkre/skjeggkre i badet. Forekomst kan indikere gunstige leveforhold for skadedyr og medføre behov for nærmere kartlegging og eventuelle bekjempelsestiltak.

* 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for visuell kontroll medfører usikkerhet om tetthet og funksjon, og innebærer en risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for videre undersøkelser og utbedring. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

* 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

* 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte

skader i rommet og på tilstøtende vegger.

* 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Avtrekket fra ventilatoren er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

* Vannledninger: Tettemuffer er ikke synlige på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da innredningen skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

* Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

* Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet og kjøkkenet (testet med papir). Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid.

Beskrivelse: Ved grundig vask er det blitt fjernet jevnlig. Utført i 2023.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Beskrivelse: Skifte av termostat på baderom.

Firmanavn: Welhaven rør og elektro AS. Utført i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært fuktskader i en annen bygning (Kjøllberggata 13c) i bakgården tilhørende borettslaget. Denne bygningen har ingen tilknytting til Kjøllberggata 13a utover å være en del av samme borettslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid: Borettslaget besluttet å kjøpe ut de to beboerne av 13C som følge av fuktskaden. Dette ble gjort i 2025.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enkelte sølvkre har blitt observert på badet i leiligheten ved noen anledninger. Disse har ikke vært til bry eller gjort noen skade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid: Det har blitt satt opp feller etter disse observasjonene. Utført i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe dårlig sug fra sentralavtrekket som rammer det mekaniske avtrekket på bad og kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en pågående forsikringssak i borettslaget knyttet til fuktskaden i Kjøllberggata 13c.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fellesgjeld og felleskostnader ble økt i 2025 knyttet til utkjøpet av beboerne i 13c.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, bad, stue/kjøkken, alkove.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av

bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med HomeNet for Fibernett som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. 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: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 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 og Polisenummer

Gjensidige , polisenummer 78187550

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

993 000 (Andel av fellesgjeld)

3 793 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 794 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 803 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 806 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 800 056 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 200 225 for år 2024

Tilbud om 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

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på lån og IN-lån, fibernett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: Avdrag felleslån 26

Avdrag felleslån kr. 274,-

Avdrag felleslån kr. 77,-

Avdrag felleslån kr. 161,-

Renter felleslån kr. 73,-

Avdrag IN-lån kr. 1 402,-

Renter felleslån kr. 168,-

Renter IN-lån kr. 2 722,-

Renter felleslån kr. 642,-

Felleskostnader kr. 2 264,-
Renter felleslån kr. 35,-
Tilleggsytelser: Fiber kr. 340,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 184

Andel Fellesgjeld

Kr 993 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har ett lån med avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dersom andel fellesgjeld på dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr. 4 124,- pr. mnd. Felleskostnadene vil da utgjøre kr 4 060,- pr. mnd. Endringer kan forekomme.

Andel fellesformue

Kr 45 695

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kjøllberggata 13 Borettslaget

Organisasjonsnummer

890287522

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslaget Kjøllberggata 13 består av 37 andeler.

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

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

STYRETS SAKER

- Styret har nylig tatt opp et nytt lån som har gjort at fellesgjeld og felleskostnader økte fra 01.03.2025. Pengene ble benyttet til å kjøpe borettslagets andel 36, med adresse Kjølberggata 13 C. Borettslagets plan var å eie og disponere andelen i en tidsavgrenset periode, for å kunne gjennomføre utbedring av fuktskader og sette boligen i stand for å kunne selges videre.

Denne prosessen er imidlertid satt noe på vent, da det er oppdaget mer omfattende skader på bygningen i bakgården. Borettslaget er ansvarlig for å sørge for at bygninger på eiendommen er trygge, og må dermed finne en løsning for tiltak. Det undersøkes hva som kan være årsaken til at skadene har oppstått, og hvorvidt dette skyldes en mur og jordmasser som er plassert på naboens tomt mot bygget. Borettslaget har engasjert en jurist fra USBL som bistår med å undersøke mulighetene for å få erstatning. Borettslaget er samtidig i en kartleggingsfase rundt mulige løsninger på utbedring av bygget. En av forslagene som undersøkes er å selge hele bygget til en utbygger/entreprenør, et annet forslag er at borettslaget tar opp ytterligere lån for å kjøpe ut den siste leiligheten, samt rehabilitere bygget og deretter selge det. Det er også foreslått å innløse andelene i bakgårdsbygget, som innebærer at andelene i bakgårdsbygget avvikles. Det må påregnes ytterligere økning i felleskostnader, og estimert økning for denne leiligheten er kr. 763,-. Samt økning i fellesgjeld på ca. kr. 125 000,-

Styret informerer om at i forbindelse med innløsning av andel i stallbygningen kan det påløpe økning i felleskostnadene. Styret har avventet den siste økningen i husleien som må til for at budsjett skal gå i balanse, denne økningen er i snitt ca. kr. 1000,- per andel i borettslaget per mnd. Stor leilighet, noe mer, mindre leilighet, noe mindre. Husleie blir et tema på generalforsamling til våren. Det blir sannsynligvis økt husleien fra 01.07.2026 for at budsjett skal gå i balanse.

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

- Det er utarbeidet en helhetlig plan for gårdsrommet, for fremtidige små og store tiltak. Hensikten er å ha en veiledende plan og grunnlag for å kunne søke

investeringsmidler fra USBL, Oslo kommune og andre parter. Anbefalt løsning blir presentert og det inviteres til diskusjon med beboerne. Benkeforslag godkjent.
- Styret har også vedtatt å innhente tilbud på malejobb i hovedinngang og trappeoppgang i A og B.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1)

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 03.02.2026: 13 177 578

Andel av saldo: 642 903

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

Flytende rente

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

Lån 2)

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 03.02.2026: 762 356

Andel av saldo: 17 547

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

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 3)

Lånenummer: 16365810528, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 03.02.2026: 1 097 900

Andel av saldo: 0

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

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 4)

Lånenummer: 16366819502, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 03.02.2026: 393 056
Andel av saldo: 8 087
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.09.2042)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 5)
Lånummer: 16367624608, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 03.02.2026: 1 920 267
Andel av saldo: 39 511
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 6)
Lånummer: 16369466058, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 03.02.2026: 7 356 337
Andel av saldo: 151 363
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån 7)
Lånummer: 15161120844, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 03.02.2026: 6 477 035
Andel av saldo: 133 271
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for borettslaget datert 26.03.2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsettingene er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 251 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Kjøllberggata 13

Borettslaget med orgnr. 890287522

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/251:

16.04.1932 - Dokumentnr: 991046 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.07.1969 - Dokumentnr: 513749 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.12.1897 - Dokumentnr: 900458 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA JENS BJELKESGT 100 - UTGÅTT

05.12.1994 - Dokumentnr: 69354 - Bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til uteareal

Rett til anlegg og vedlikehold av tekn.ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2000 - Dokumentnr: 5682 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:12

Gårdsromserklæring

Bestemmelse om bebyggelse

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

Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 04.12.1899. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og fortau etter bestemmelsene i S-3044 og S-3724 fra 15.03.1989 og 05.05.1999.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune vedtatt 22.04.2009 hvor eiendommen omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser.

Det gjøres også oppmerksom på at deler eiendommen omfattes av kulturminnevern og ligger i et område med avklarte nasjonale kulturminner.

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

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 1900,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 17145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

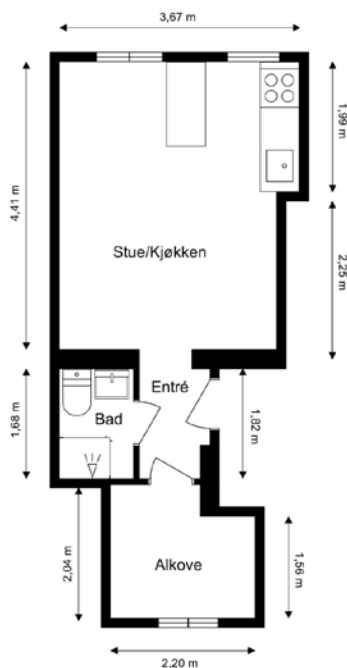
 Kjøhlberggata 13A , 0653 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 251

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21421-1442

Referansenummer: WO6667

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i tre- og smijernskonstruksjon.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,57 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

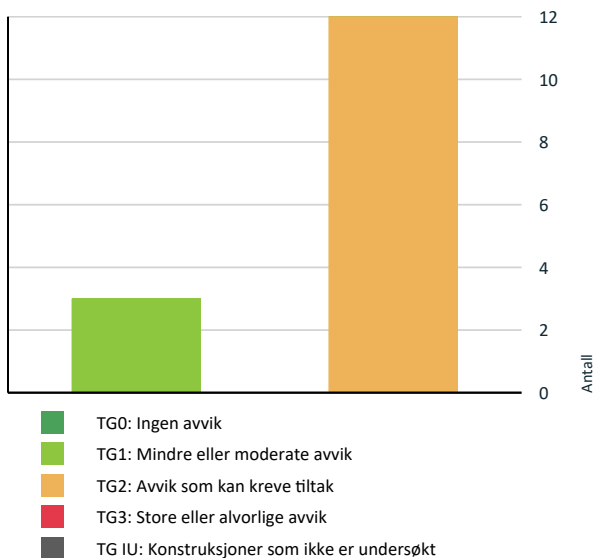
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass i koblet utførelse, produsert i 1986.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.
 - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert at døren tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
 - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

INNENDIG

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eier opplyser om observasjon av sølvkre/skjeggkre i badet.

Forekomst kan indikere gunstige leveforhold for skadedyr og medføre behov for nærmere kartlegging og eventuelle bekjempelsestiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre dato, eksakt tidspunkt for oppussing og omfang er ikke kjent.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for visuell kontroll medfører usikkerhet om tetthet og funksjon, og innebærer en risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for videre undersøkelser og utbedring.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyr har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest.

Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 1 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.

Produsent innredning: IKEA.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventilator.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Avtrekket fra ventilatoren er svakt ved enkel papirtest.

Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tettemuffer er ikke synlige på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da innredningen skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, i følge eier.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet og kjøkkenet (testet med papir).

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektroaglig kompetanse.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med utskiftning av termostat.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 14.10.2021.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

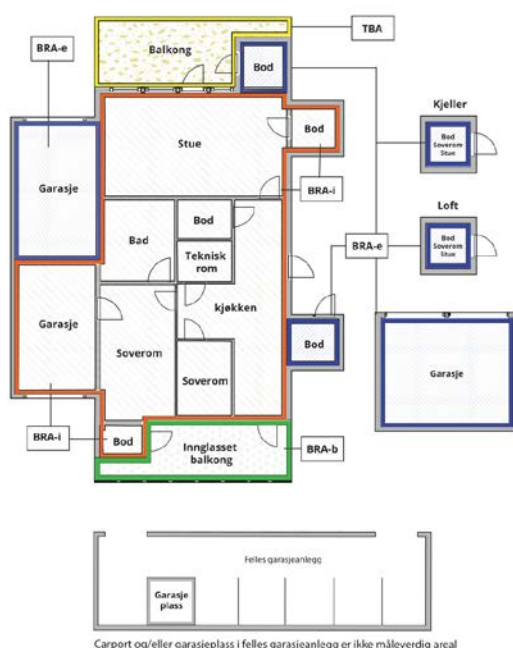
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. etasje	25			25	
1,5. etasje		1		1	
SUM	25	6			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, alkove		
1,5. etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

2022 - skiftet termostat.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Vorin Botten	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Kjøllberggata 13A

Hjemmelshaver

Borettslaget Kjøllberggata 13

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
890287522			Botten Vorin Anna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vorin Botten

Boligen

Kjøhlberggata 13A

0653 OSLO

0301-231/251/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Svak ventilasjon på badet har ført til noe forekomst av sopp i fugene mellom flisene. Dette har blitt begrenset med hyppig og god rengjøring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ved grundig vask er det blitt fjernet jevnlig.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Welhaven rør og elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av termostat på baderom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det har vært fuktskader i en annen bygning (Kjølberggata 13c) i bakgården tilhørende borettslaget. Denne bygningen har ingen tilknytting til Kjølberggata 13a utover å være en del av samme borettslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget besluttet å kjøpe ut de to beboerne av 13C som følge av fuktskaden. Dette ble gjort i 2025.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Enkelte sølvkre har blitt observert på badet i leiligheten ved noen anledninger. Disse har ikke vært til bry eller gjort noen skade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt opp feller etter disse observasjonene.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Noe dårlig sug fra sentralavtrekket som rammer det mekaniske avtrekket på bad og kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Det er en pågående forsikringssak i borettslaget knyttet til fuktskaden i Kjølberggata 13c.



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Fellesgjeld og felleskostnader ble økt i 2025 knyttet til utkjøpet av beboerne i 13c.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ans. adv.:
Magnus Bryn Løberg
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
mbl@usbl.no

Vår ref.: mbl
19.12.2025

Mottaker:
Borettslaget Kjølberggata 13 v/ styret

BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13: REDEGJØRELSE FOR STATUS KNYTTET TIL BAKGÅRDSHUS

1 Overordnet

Det vises til borettslagets situasjon knyttet til de avdekkede setningsskadene på borettslagets bakgårdshus. Denne redegjørelsen har som formål å gi en statusoppdatering til borettslagets andelseiere, samt å redegjøre for neste skritt i saken.

Dette gjennomgås nedenfor.

2 Kort om bakgrunn

I for bindelse med at det skulle føres opp nye boder i bakgårdshuset, ble det av fagkyndig avdekket at det måtte foretas en nærmere undersøkelse av bygningsmassen. B-Consult AS ble derfor engasjert for å vurdere bakgårdshuset.

Under befaring med B-Consult AS ble det avdekket store skjevheter og sprekker i bygningsmassen, noe som indikerte bevegelse i bygningskroppen over tid. B-Consult AS ble engasjert for å utarbeide en rapport om årsak til skaden og skadeomfanget. Dette gjennomgås i punkt 3 nedenfor.

B-Consult AS har vurdert bakgårdshuset som ubeboelig. Videre har det blitt vurdert så kostbart å forsterke bygget så mye at det kan bli stående med skjevhetene, at det heller anbefales å rive, og gjenoppføre bygget. Som følge av at bakgårdsbygget er ubeboelig, og en utbedring er uforholdsmessig kostbart ved at det må oppføres et helt nytt bygg, har andelene knyttet til bakgårdshuset blitt løst ut etter borettslagsloven § 5-24. Innløsningssummen utgjør rundt NOK 15 000 000.

3 Redegjørelse for innhold i rapporter utarbeidet av sakkyndig

Det er utarbeidet to rapporter fra B-Consult AS, rapport av mars 2025 og rapport av mai 2025.

Rapporten dokumenterer at bakgårdshusets østvegg mot Kjølberggata 21 (KG21), opprinnelig prosjektert uten jordtrykklast, i etterkrigstiden gradvis har fått fylt masser mot østveggen. Bakgårdshuset har blitt satt i en "konstruktiv klemme" mellom en provisorisk nordlig støttemur (1942) og en høyere, reelt utført sørlig støttemur (1946), med tilbakefylling direkte mot østveggen i åpningen mellom murene. Dagens terrengforskjell på ca. 4,7 m med tilhørende jordtrykk, kombinert med senere tiltak på KG21 (permeabelt dekke og plantefelt mot fasade), forklarer de observerte skjevheter, sprekker og bue i veggen.

Rapporten konkluderer derfor med at det historisk sett synes det å ha blitt fylt masse direkte inntil østveggen i åpningen mellom murene fra 1942 og 1946, noe som i dag gir en effektiv fyllingshøyde på ca. 4,7 m mot østveggen, og at dette trykket har vedvart fremt til i dag. Dette har gradvis skapt et trykk mot bakgårdshuset som har ført til store skjevheter og sprekker i bygningsmassen.

4 Status og fremdrift

Skaden på bakgårdshuset kommer fra tiltak på naboeiendommen KG21. Det er rettet et formelt krav mot Kjøllberggata 21 etter naboloven og etter alminnelige erstatningsrettslige regler. KG21 har ved sitt forsikringsselskap avvist kravet.

Korrespondansen med KG21 har nå kommet til et punkt hvor det er klart at videre dialog ikke gir ønsket fremdrift i saken. Vurderingen er at rettslige skritt kan synes som den eneste løsningen for å komme videre.

Som følge av dette arbeides med en grundig prosessrisikoanalyse. Prosessrisikoen er avgjørende for valg av tvistestrategi. Å vurdere prosessrisiko i denne saken krever et grundig arbeid, fordi det knytter seg usikkerhetsfaktorer til saken både av rettslig og faktisk art. Prosessrisikoanalysen vil **foreligge i første halvdel av januar**. Vurderingen vil i tillegg til prosessrisikoen, ta for seg anbefalt strategivalg, redegjørelse for antatt fremdrift/tidsangivelse av en rettslig prosess, samt en vurdering av kostnadsbildet for borettslaget. Når prosessrisikoanalysen foreligger, vil styret ta en beslutning om hvorvidt kravet skal forfølges rettslig.

Med vennlig hilsen

Magnus Bryn Løberg
Advokat



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Borettslaget Kjølberggata 13

Mandag 22.09.2025 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

**usbl**

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kjølberggata 13

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kjølberggata 13

Tidspunkt: Mandag 22.09.2025 kl. 18:00

Sted: Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Innløsning av andeler i borettslaget

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Innløsning av andeler i borettslaget

Sakens bakgrunn

Som tidligere nevnt er bakgårdsbygget dessverre alvorlig setningsskadet og boligene blir etter hvert nå ubeboelige. Det er nå avklart at forsikringsoppgjøret ikke dekker skaden, dessverre. Det er dialog med nabo, Kjølberggata 21, men her ikke noe avgjort enda.

Uavhengig av pågående sak med nabo, må situasjonen internt i borettslaget løses.

Borettslaget har som utgangspunkt en plikt til å utbedre ytre skader på boligene. Nødvendig utbedring kan – og skal – gjennomføres, og det er ikke nødvendig med vedtak på generalforsamling for å utføre slikt arbeid, selv om det innebærer økte felleskostnader, jf. borettslagsloven § 5-17.

Utbedringsplikten er imidlertid ikke absolutt der kostnadene knyttet til utbedring (og midlertidige bostedkostnader) blir høyere enn en innløsningssum, jf. borettslagsloven § 5-24. I og med at utbedringskostnadene i dette tilfellet er høyere enn innløsningssummen er det styrets innstilling at innløsning bør gjennomføres. Innløsning innebærer at andelene i bakgårdsbygget avvikles og at nåværende eier da får innløsningssum. Innløsning kan imidlertid kun skje på generalforsamling.

Konsekvens av generalforsamlingens vedtak

Dersom generalforsamling – med to tredjedels flertall – vedtar innløsning, vil andel 37 bli innløst, dvs. at boligen ikke bebos lenger, borettslaget får en mindre andel mindre og borettslaget må betale innløsningssum etter borettslagslovens regler. Innløsningssummen er ikke endelig avgjort enda, men vil ligge i sjiktet 6-7 MNOK. Dette beløpet må fordeles på borettslagets andelseiere, som økte felleskostnader. Dette er selvsagt ingen gunstig situasjon, men det presiseres at felleskostnadene vil bli enda høyere dersom innløsning ikke skjer og borettslaget må gå i gang med utbedring.

Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, må borettslaget bruke estimert 11-12 MNOK på utbedring. Utbedring vil medføre høyere felleskostnader enn ved innløsning. Dette betyr at dersom en andelseier ønsker lavest mulig felleskostnader, må det stemmes over innløsning. Av hensyn til å holde borettslagets felleskostnader så lave som mulig, og at andel 37 har sagt seg villig til å akseptere innløsning, er innløsning styrets forslag.

Dersom andel 37 innløses, er det også naturlig at andel 36 innløses. Dette vil medføre at andel 36 også fjernes, og at det i praksis etter dette blir to andeler mindre i borettslaget. Merk at andel 36 eies av borettslaget i dag, så her er det ingen innløsningssum.

Innløsning krever to tredjedels flertall. Dersom dette flertallet ikke oppnås, er borettslaget pliktig å utbedre.

Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån og til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med innløsning.

Etter at andelene er innløst, vil bakgårdsbygget ikke bli beboelig. Hva som er fremtiden til dette bygget og arealet er uvisst. Bygget kan bli revet eller bruksområdet kan bli endret. For ordens skyld bes generalforsamlingen ta stilling til at bygget kan endres brukt til for eksempel lager for beboere, eller leies ut som lager til nabo dersom styret

finner dette hensiktsmessig og dette selvsagt er en trygg bruk. Det presises at bygget vil ved innløsning bli fellesareal, men at dette arealet ikke kan brukes som ordinært fellesareal fordi arealet vil bli avstengt helt eller delvis på grunn av sikkerhet.

Annen bruk utover eventuelt som lager, må tillates på generalforsamling for å kunne være godkjent. Det forutsettes at plan- og bygningsloven blir fulgt. Endringen av bruk fra bolig til lager, krever to tredjedels flertall. Dersom dette ikke oppnås, må bygget bli stående tomt.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget innløser andel 37. Borettslaget innløser da også andel 36.
2. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendige lån for å innløse andel 37, begrenset oppad til 6,5 MNOK.
3. Bygget endres brukt til lager i større grad enn i dag *hvis det er mulig*, eventuelt vil bygget i en periode stå tomt

			Nytt opptak	Terminbeløp per år	Terminbeløp per måned
Enhetsnr.	bolignummer	Fordelingsnøkkel	6 500 000	475 647	39 637
101	H0101	3 055	125 130	9 157	763
102	H0102	3 525	144 381	10 565	880
103	H0103	3 525	144 381	10 565	880
104	H0101	3 760	154 006	11 270	939
105	H0103	5 285	216 469	15 840	1 320
106	H0102	2 585	105 879	7 748	646
201	H0201	2 465	100 964	7 388	616
202	H0202	3 640	149 091	10 910	909
203	H0203	3 525	144 381	10 565	880
204	H0201	4 110	168 342	12 319	1 027
205	H0202	3 525	144 381	10 565	880
206	H0203	5 050	206 843	15 136	1 261
207	H0204	3 525	144 381	10 565	880
301	H0302	3 760	154 006	11 270	939
302	H0303	3 640	149 091	10 910	909
303	H0301	4 230	173 257	12 678	1 057
304	H0302	3 640	149 091	10 910	909
305	H0303	5 170	211 758	15 496	1 291
306	H0301	2 585	105 879	7 748	646
307	H0304	3 760	154 006	11 270	939
401	H0401	2 585	105 879	7 748	646
402	H0402	5 050	206 843	15 136	1 261
403	H0403	5 990	245 345	17 953	1 496
404	H0401	4 230	173 257	12 678	1 057
405	H0402	3 640	149 091	10 910	909
406	H0403	5 170	211 758	15 496	1 291
501	H0501	6 575	269 306	19 707	1 642
502	H0503	5 050	206 843	15 136	1 261
503	H0502	3 760	154 006	11 270	939
504	H0502	7 400	303 097	22 180	1 848
505	H0501	5 990	245 345	17 953	1 496
601	H0601	5 285	216 469	15 840	1 320
602	H0602	3 760	154 006	11 270	939
603	H0602	5 285	216 469	15 840	1 320
604	H0601	4 345	177 967	13 023	1 085
701	H0101	5 875	240 635	17 609	1 467
702	H0101	4 345	177 967	13 023	1 085
		158 695			

Endringer i fellesgjeld og felleskostnader ved innløsning av andeler

Andel nr. 36 (Enhetsnummer 701):

- Fellesgjeld pr. 30.06: kr 540 804,73
- Total gjeld etter nytt låneopptak: ca. kr 781 439,-
- Nytt månedlig terminbeløp: ca. kr 4 921,-
- Ved innløsning fordeles fellesgjeld og terminbeløp på øvrige andeler etter fordelingsnøkkel
- Gjennomsnittlig økning i fellesgjeld per andel: kr 22 327
- Gjennomsnittlig økning i felleskostnader per andel per måned: kr 141

Andel nr. 37 (Enhetsnummer 702):

- Fellesgjeld pr. 30.06: kr 360 645,50
- Total gjeld etter nytt låneopptak: ca. kr 538 612,50
- Nytt månedlig terminbeløp: ca. kr 3 375
- Ved innløsning fordeles fellesgjeld og terminbeløp på øvrige andeler
- Gjennomsnittlig økning i fellesgjeld per andel: kr 15 389
- Gjennomsnittlig økning i felleskostnader per andel per måned: kr 90

Effekt ved nedbetaling av gjestående IN lån for begge andelene

Andel nr. 36 (Enhetsnummer 701):

- Restgjeld IN pr. 30.09: kr 173 091,60
- Månedlig terminbeløp: ca. kr 1 133
- Fordelt på andelene: gjennomsnitt kr 4 945 i fellesgjeld, og ca. kr 32 i felleskostnader per andel per måned

Andel nr. 37 (Enhetsnummer 702):

- Restgjeld IN pr. 30.09: kr 90 007,63
- Månedlig terminbeløp: ca. kr 589
- Fordelt på andelene: gjennomsnitt kr 2 572 i fellesgjeld, og ca. kr 17 i felleskostnader per andel per måned



INNKALLING 2025

Borettslaget Kjølberggata 13

Onsdag 26.03.2025 kl. 17:30

Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kjøllberggata 13

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:30 - Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppgradering av gårdsrommet

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 74 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av gårdsrommet

Sak innmeldt av beboer Andreas Fadum Haugstad.

Styret gis tillatelse til å søke USBL om finansiering av oppgradering av gårdsrommet. Borettslaget vil dekke halve kostnaden for oppgraderingen.

Størrelsen på tiltaket vil avhenge av hva USBL godkjenner. Søknaden vil i hovedsak rettes mot tre tiltak:

1. Bedre forhold for sykkelparkering, med takoverdekning.
2. Estetisk og praktisk oppgradering av søppelskuret.
3. Flere sittemuligheter i gårdsrommet.
4. Mer innsalg av grønt i gårdsrommet.

Gjennomføringen forutsetter at USBL dekker halve kostnadene. Styret vil vurdere størrelsen og omfang av tiltakene som gjennomføres.

Forslag til vedtak: Styret gis tillatelse til å søke USBL om finansiering av oppgradering av gårdsrommet. Borettslaget vil dekke halve kostnaden for oppgraderingen.

Størrelsen på tiltaket vil avhenge av hva USBL godkjenner. Søknaden vil i hovedsak rettes mot tre tiltak:

Bedre forhold for sykkelparkering, med takoverdekning.

Estetisk og praktisk oppgradering av søppelskuret.
Flere sittemuligheter i gårdsrommet.
Mer innsalg av grønt i gårdsrommet.

Gjennomføringen forutsetter at USBL dekker halve kostnadene.
Styret vil vurdere størrelsen og omfang av tiltakene som gjennomføres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ottar Karlsen
Styremedlem, Anette Sand
Styremedlem, Nora Vinje
Varamedlem, Andreas Fadum Haugstad
Varamedlem, Henrikke Sørli Marstrander

6.1 Valg av leder

Ingen kandidater har meldt seg til styreledervervet. Styret foreslår derfor Morten Langerud som kandidat til styreleder. Morten Langerud er ikke en beboer i Kjøhlberggata 13, men en ekstern kandidat knyttet til Fornebu Forvaltning AS. Se vedlagt presentasjon og tilbud.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Egebråten og Kristin Dahl stiller til valg som kandidater til ordinært styremedlem.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Anders Egebråten og Kristin Dahl til ordinære styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anastasja Hakala stiller til valg som varamedlem til styret.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Anastasja Hakala som varamedlem til styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	561 354	183 531
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	599 222	1 158 108
Tilbakeføring av avskrivning	12 000	12 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	748 352	-475 519
Endringer i andre langsiktige poster	465 512	-316 767
B. Årets endring disponible midler	1 825 086	377 822
C. Disponible midler	2 386 440	561 354
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 474 364	633 772
Kortsiktig gjeld	-87 925	-72 419
C. Disponible midler	2 386 440	561 354

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Kjølberggata 13

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 092 598	2 866 826	3 066 000	3 692 098
Sum leieinntekt		3 092 598	2 866 826	3 066 000	3 692 098
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	8 930	18 138	7 000	7 000
Sum annen inntekt		8 930	18 138	7 000	7 000
Sum inntekt		3 101 528	2 884 964	3 073 000	3 699 098
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 434	10 434	10 000	10 000
Styrehonorar	3	74 000	74 000	74 000	74 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	12 000	12 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		132 355	136 683	140 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	165 213	128 983	138 000	126 500
Kommunale avgifter/renovasjon		302 377	269 966	302 000	337 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 550	14 550	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	3 293	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	395 268	49 118	2 063 000	233 000
Revisjonshonorar		6 019	5 748	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		114 742	108 863	115 000	119 000
Andre honorar	9	244 085	93 164	18 000	60 000
Kontorkostnad		300	0	1 000	0
TV/bredbånd		145 783	132 801	133 000	151 000
Forsikring		167 556	151 471	163 000	193 000
Andre kostnader	10	11 829	7 720	8 000	8 000
Sum kostnad		1 796 510	1 198 793	3 190 000	1 482 500
Driftsresultat før IN		1 305 018	1 686 171	-117 000	2 216 598
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		300 047	316 767	0	0
Driftsresultat etter IN		1 605 064	2 002 938	-117 000	2 216 598
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		119 879	26 277	14 000	14 000
Rentekostnad		1 125 721	871 107	1 080 000	1 485 087
Netto finansposter		1 005 842	844 830	1 066 000	1 471 087
Arsresultat		599 222	1 158 108	-1 183 000	745 511
Overført til/fra annen egenkapital		599 222	1 158 108	0	0
SUM OVERFØRINGER		599 222	1 158 108	0	0

Årsmelding 2024 - Borettslaget Kjølberggata 13

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ottar Karlsen
Styremedlem, Anette Sand
Styremedlem, Nora Vinje
Varamedlem, Andreas Fadum Haugstad
Varamedlem, Henrikke Sørli Marstrander

Styret i Borettslaget Kjølberggata 13 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

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

Borettslaget Kjølberggata 13 består av 37 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kjølberggata 13 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78187550. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Kontroll av el- anlegg.
Kontroll av brannvarselsystem.
Hengt opp Orienteringsplan.
Reparert deler av gjerdet i bakgården.
HMS- plan gjennomgått.

Styrets arbeid

Hovedfokuset i 2024 har vært å planlegge for utbedring og rehabilitering av stallbygningen. Andreas Haugstad har vært prosjektleder, arbeidet har vært honorert. Det konkrete arbeidet med rehabilitering, kjøp og salg av Kjølberggata 13 D vil skje i 2025.

I løpet av 2024 har vi hatt en del utbytting av gamle rør og isolasjon i kjelleren, samt fått installert en ventil/ filter på hovedkranen.

Vi hadde en vårdugnad der vi blant annet fjernet eieløse sykler fra bakgården, og en mini - dugnad på høsten der vi pakket inn busker og planter før vinteren.

Gjerdet i bakgården har fått byttet ut en del råtne planker.

Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg.

Kontroll av brannvarselsystemet.

Hengt opp orienteringsplan brann.

Borettslaget har fått (gratis!) tre plantekasser som står i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kjølberggata 13 onsdag 26.03.2025 kl. 17:30 -
Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ottar Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 74 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av gårdsrommet

Styret gis tillatelse til å søke USBL om finansiering av oppgradering av gårdsrommet. Borettslaget vil dekke halve kostnaden for oppgraderingen.

Størrelsen på tiltaket vil avhenge av hva USBL godkjenner. Søknaden vil i hovedsak rettes mot tre tiltak:

1. Bedre forhold for sykkelparkering, med takoverdekning.
2. Estetisk og praktisk oppgradering av søppelskuret.
3. Flere sittemuligheter i gårdsrommet.
4. Mer innsalg av grønt i gårdsrommet.

Gjennomføringen forutsetter at USBL dekker halve kostnadene. Styret vil vurdere størrelsen og omfang av tiltakene som gjennomføres.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ingen kandidater har meldt seg til styreledervervet. Styret foreslår derfor Morten Langerud som kandidat til styreleder. Morten Langerud er ikke en beboer i Kjøllberggata 13, men en ekstern kandidat knyttet til Fornebu Forvaltning AS. Se vedlagt presentasjon og tilbud.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Langerud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Egebråten og Kristin Dahl stiller til valg som kandidater til ordinært styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Anders Egebråten for 2 år

Valgt ble: Kristin Dahl for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anastacia Hakala stiller til valg som varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble Anastacia Hakala valgt for 1 år.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

Velkommen til borettslaget Kjølberggata 13!

1. Innledning

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

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

2. Bruk av leiligheten

2.1 Generelt

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

2.2 Ro og orden

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

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

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

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

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

2.3 Vasker og sluk

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

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

2.4 Frostskafer

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannet i ledningene fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

2.5 Lekkasjer og stoppekraner

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

2.6 Elektriske anlegg

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

2.7 Lufting

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

2.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

3. Bruk av fellesarealer innvendig

3.1 Trappeoppganger og korridorer

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

Barnevogner kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgang.

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

3.2 Kjellerganger m.v.

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

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

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

3.3 Bruk av åpen flamme

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

3.4 Barns lek

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

3.5 Avfall, tilsmussing

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

3.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

3.7 Rengjøring av inngangsdører

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

4. Leiligheten utvendig

4.1 Ensartet fasade

Markiser skal ha godkjent farge og mønster

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

5. Bruk av fellesarealer utvendig

5.1 Parkeringsforbud

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass. Parkering er kun tillatt ved pågående av- og pålessing. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

5.2 Vegetasjon og beplantning

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

5.3 Grilling

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

5.4 Lufting av hunder

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

6. Dører og inngangsport

6.1 Låsing av dører

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

6.2 Elektriske tavler

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

6.3 Melding om defekte låser

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

7. Utleie (utlån) av leiligheten

7.1 Søknad

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

7.2 Utleie/utlån via Air B`nB

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

7.3 Ansvar

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

8. Husdyrhold

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

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

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

9. Vaskeriet

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

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

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

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

Vasketider:

Alle dager mellom 08.00-23.00

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

Med benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

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

Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig.

Lås døren etter deg.

10. Ansvarsforhold

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

Eventuelle tillegg

Ventilasjonsanlegget

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

Lagring i fellesrom

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

Søppelkasser

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

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

Annet søppel

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

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

Styret

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

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte.

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

Brudd på husordensreglene

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

VEDTEKTER

for
Borettslaget Kjølberggata 13 **Org nr 890 287 522**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24. oktober 2006, sist endret
på ordinær generalforsamling den 28. mars 2017

1 Innledende bestemmelser

1.1 *Borettslagets firma og formål*

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

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

1.2 *Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 *Diskriminering*

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 *Andeler*

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

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

2.2 *Eierskifte*

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Nabolagsprofil

Kjøllberggata 13A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

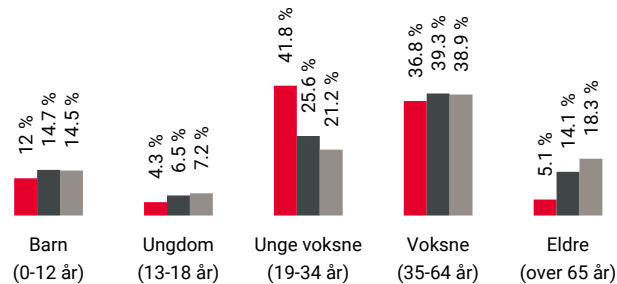
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Prix Kampen	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



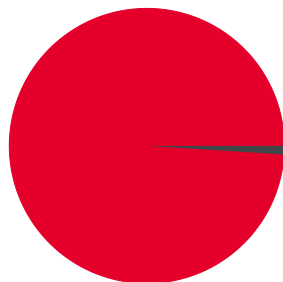
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏃 CrossFit Gamlebyen	7 min	🚶
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

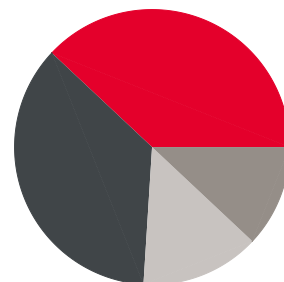
6 min 🚶



Boots apotek Tøyen

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



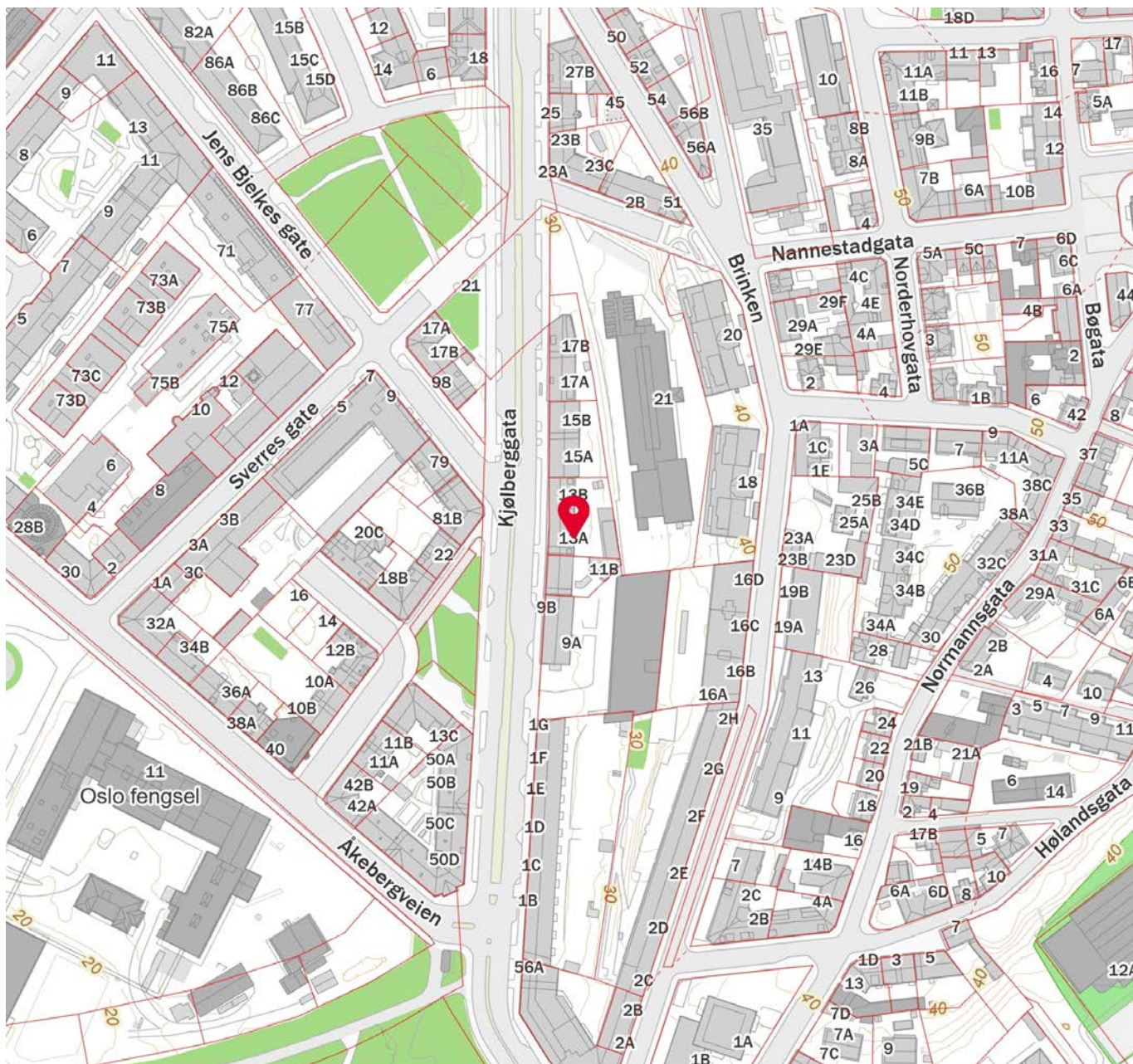
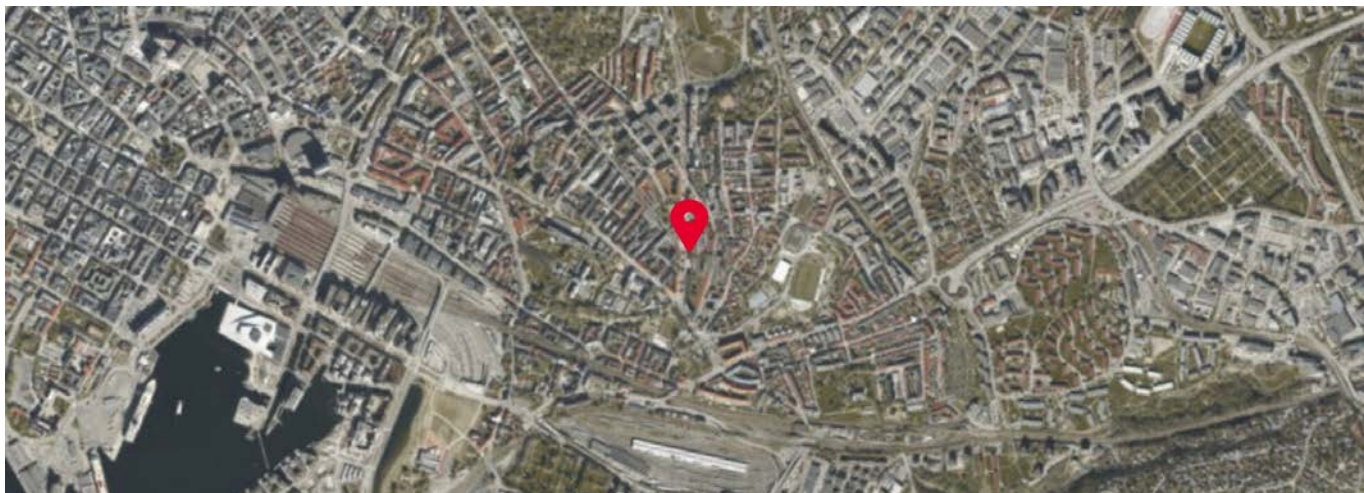
0%

55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



INTERVJU MED SELGER

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

Når kjøpte du eiendommen?

Mai 2022

Hva var avgjørende for valget ditt?

Planløsningen er helt konge og bedre enn noe annet jeg hadde sett av samme størrelse. I tillegg elsket jeg at kjøkkenet var ganske nytt (2016) og nøytralt, slik at jeg kunne innrede etter min egen smak.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte ene og alene fordi jeg har fått samboer og vi trenger litt mer plass. Hadde jeg fremdeles skulle bodd alene er dette en helt perfekt leilighet, og grunnen til at jeg har eid den i hele 4 år.

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

Uten tvil den fantastiske beliggenheten. Jeg hadde ikke et forhold til Kampen eller Gamle Oslo fra før, men ble forelska umiddelbart den dagen jeg overtok nøklene og tok meg en runde i nabolaget. Det er sentralt men samtidig rolig, med masse sjel og verdens hyggeligste små kafeer. Kommer til å savne den faste runden min rundt Vålerenga Kirke, forbi Jordal og som ender på favoritten Kampen Kaffe.

Selve leiligheten er lett å innrede på en hjemmekoselig måte. Jeg har spesielt elsket å bruke den til å lage- og servere mat til venner, den kombinerte stue/kjøkken løsningen er veldig sosial til tross for få kvadratmeter. Det er sjeldent at en leilighet på 25 kvm har plass til en god sofakrok, spisegruppe, kjøkken med kjøkken-øy og i tillegg separat soverom.

I tillegg er det overraskende mye oppbevaringsplass, med to eksterne boder og et stort garderobeskap på soverommet.

Hvordan er naboene?

Naboene er kjempehyggelige. Dette er et borettslag hvor det aldri er noe tull, ingen høylytte fester eller tyveri/hærverk. Mange har bodd her veldig, veldig lenge. Jeg har selv vært i styret og kjenner flere av de som bor og har bodd her. Det er kultur for å spørre hverandre om tjenester, som å ta inn en pakke eller låne litt sukker. En nabo overnattet på sofaen her en gang etter å ha mista nøklene sine. Vi har også hatt pizzakveld og har veldig hyggelige dugnader i bakgården.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På morgenen/formiddagen er oppholdsrommet veldig svalt og behagelig, mens om ettermiddagen kommer sola inn vinduene og gir et veldig hyggelig lys mot kjøkkenet og stua når man står og lager middag (særlig sommerhalvåret).

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

På sommeren er det nærmest ikke noe strømforbruk. Om vinteren går det en del strøm til oppvarming, da boligen er gammel.

Hva har du likt best med området?

At det så rolig og har en slags hjemmekoselig vibe ved seg. Mye lokale lag oppe på Kampen, med blant annet løpegruppe og quiz i regi av Kampen Kaffe. De på butikken kjenner deg igjen, det er litt som å bo i en småby, samtidig så er du i nærheten av alt.

Det er også veldig mange bra retro/vintagebutikker i nærheten!

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Våren er veldig frodig og fin, med nydelige kirsebærtrær i gata utenfor vinduene. Om sommeren har jeg lest mange bøker i den lille parken Sommerfryd rett utenfor, I tillegg finnes Tøyenparken og Vålerengaparken 5 min unna. Man kan faktisk også sitte i vinduskarmen etter jobb og spise middag i ettermiddagssola, og slå av en prat med menneskene som kommer gående forbi (det er ikke tull engang).

Høsten og vinteren har jeg tilbragt mye inne og hjemme, for det er kanskje da det er aller koseligst i leiligheten - den er veldig lun! Vil man ut er det masse nabolagskafeer innen 5 min gange, hvor jeg også har brukt mye tid.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Praktisk, "mye for kvadratmeteren" og
HJEMME



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Kjøllberggata 13A
0653 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre