

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 600,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 838 990,-
Felleskostn.: Kr 5 301,-
Selger: Cristiana Voinov
Mathew Notman Galloway

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 60/66 kvm
Tomtstr.: 299.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 258
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1002260092

Ditt nye hjem?

Velkommen til Kjølberggata 24A!

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 klassisk uttrykk med rosett, stukkatur, store vindusflater og generøs takhøyde. Late sommerdager kan nytes på egen vestvendt balkong og 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.

- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Rikelig med lagringsplass i to boder
- Sentral beliggenhet
- Parkett på gulv
- Vinduer fra 2003 og 2013
- Umiddelbar nærhet til flere spisesteder og kaféer
- Kort vei til Bjørvika, Botanisk hage, Tøyenbadet, Grünerløkka m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89



Planskissen er ikke målt, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Leiligheten har klassiske detaljer som stukkatur, rosett, store vindusflater og generøs takhøyde.

























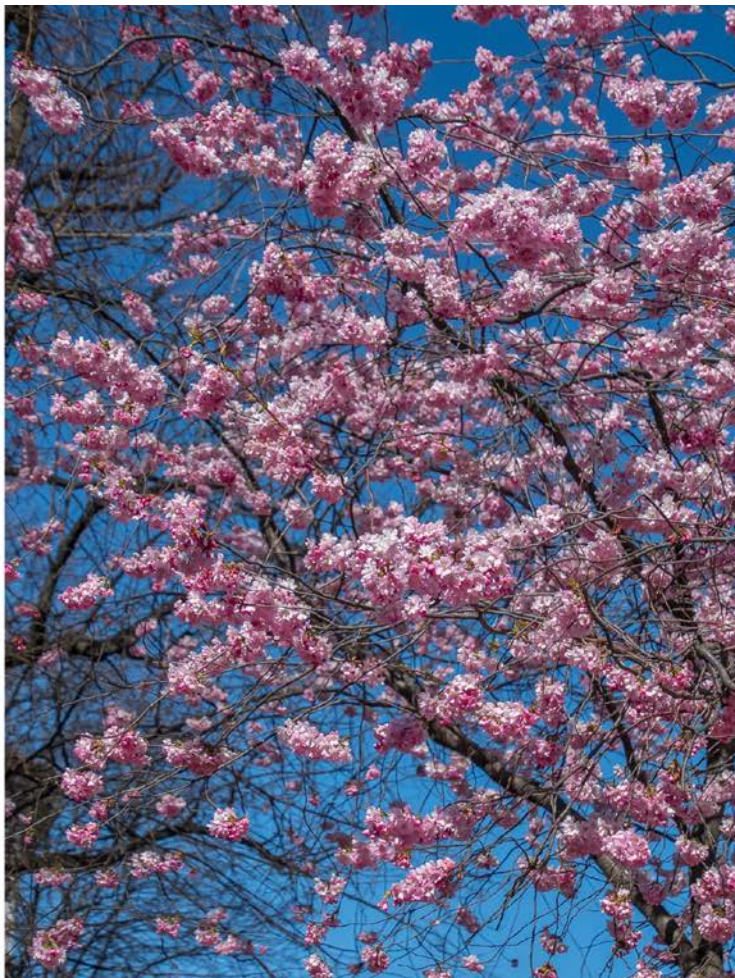




Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen/Nedre Kampen - rett ved Botanisk hage.

Nabolaget har stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

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







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Balkong i kjeller og trapperom

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Bod/kott, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

299.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen 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.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har malte trevinduer fra 2003 og 2013 med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betong- og stålkonstruksjon med flislagt dekke og stålrekkverk.

INNVENDIG:

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater. Stukkatur i stue og soverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør til kjøkkenet er utført av plast. Vannrør til badet er utført som åpne rør i forkrommet kobber. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast. Leiligheten får tilført varmtvann fra byggets felles varmtvannstanker som er plassert i kjelleren. Leiligheten er i hovedsak naturlig ventilert. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte. Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner. Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i entréen.

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:

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

- Ja. Faglært arbeid: The boretslag replaced the main drain to the sewer in the basement of the building, utført i 2025. Firmanavn: I don't know, the boretslag did it.

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

- Ja. The chimney is currently unable to be used for fire safety reasons, the boretslag is in the process of having it fixed.

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

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

- Ja. Faglært arbeid: We added an additional circuit in the kitchen to isolate the oven from the hotplate. Utført av Electro-Kontakt AS i 2023.

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

- Ja. A balcony was added.

- Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. It was done before we moved in and I do not know the details.

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

- Ja. The borettslag is currently in the process of fixing the chimneys.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder bod/kott, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bad.

Leiligheten disponerer også bod i kjeller på ca. 5 m² og en bod i trapperom på ca. 1 m².

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. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

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

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Ved stikkprøvemålinger av planhet i etasjeskillet i stue og kjøkken ble det registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Det ble også registrert totale høydeforskjeller i rommene på over 30 mm. Målingene overstiger standardens grenseverdier for akseptable avvik. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

- Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

- Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Varmtvannstankene er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dagens krav er at slike installasjoner normalt skal være tilkoblet strømmettet via fast elektrisk tilkobling. Ved kontroll av tilkoblingen ble det observert tydelige tegn til varmegang i stikkontakt og støpsel. Det er synlig smelting og misfarging på både stikkontakt og støpsel, noe som indikerer betydelig varmeutvikling. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik med økt risiko for brann.

- Forholdet bør utbedres umiddelbart av kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling i tråd med gjeldende forskrifter, samt kontroll av den elektriske installasjonen tilknyttet varmtvannstankene. Eier opplyser å ha varslet styret om forholdet etter befaringen. Forholdet bør følges opp av sameiet/borettslaget som ansvarlig for de felles tekniske installasjonene.

- Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Balkongdør:

- Døren subber i karmen og er derfor tung å åpne og lukke. Utvendig maling fremstår falmet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Varmtvannstilførselen til kjøkkenet har ikke egen stoppekran i leiligheten. Nærmeste stoppekran er plassert i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Det er ikke registrert faste tilluftsventiler i oppholdsrommene foruten et av soverommene. Tilluft skjer i praksis ved lufting via vinduer og balkongdør i stue, kjøkken og ett soverom.

- Kjøkkenviften (mekanisk avtrekk) er tilkoblet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift. Dette skaper normalt ubalanse i ventilasjonssjakten og kan være til sjenanse for andre leiligheter som er tilkoblet samme ventilasjonssjakt.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Kjøkkeninnredningen fremstår med kosmetisk slitasje som følge av normal bruk og alder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er etablert en inspeksjonsluke i veggen fra tilstøtende soverom inn mot badet. Ved inspeksjon fra dette hulrommet er det synlig flere rørgjennomføringer i veggen

som fremstår uten tilfredsstillende fuktsikring og tetting.

- I sluket er det registrert at vannlåsen er ødelagt (knekt), noe som kan medføre luftlekkasjer og lukt fra avløpssystemet.
- Det er også observert at smøremembranen ved slukmansjetten fremstår krakkelert. Dette vurderes å skyldes at membranen er eksponert og ikke tildekket av overflate.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist fuktsvelling i nedre del av servantinnredningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. 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 Forsikring, polisenummer 80648273

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 5 700 000

Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

137 600 (Andel av fellesgjeld)

5 837 600 (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)

5 838 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 847 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 850 690 (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 1 457 416 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 829 664 for år 2025

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, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 301

Andel Fellesgjeld

Kr 137 600

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.03.2026

Andel fellesformue

Kr 9 078

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kjøllberggata 24 Borettslag

Organisasjonsnummer

894614412

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter. Kjøllberggata 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894614412, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 231, 258. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Kjøllberggata 24 Borettslag har ingen ansatte.

Det ble på årsmøte 04.06.2025 vedtatt at sameiet må slutte å bruke pipeløpene inntil

videre (noen år). Etter videoundersøkelse av pipeløpene i bygget har det blitt avdekket alvorlige skader. Tilstanden er så dårlig at begge pipeløpene må utbedres før videre bruk. Kostnaden er estimert til over 100.000 kr per pipeløp, noe borettslaget per i dag ikke har økonomi til å gjennomføre. Styret foreslår derfor at vi melder til brannvesenet at pipeløpene ikke lenger benyttes, inntil vi har mulighet til å gjøre nødvendige utbedringer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208214209

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo 1 398 836,00

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget, men skal søkes om i hvert enkelt tilfelle til styret. Samtlige beboere/andelseiere skal få skriftlig forespørsel om dette slik at eventuelle innvendinger kan rettes til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 258 i Oslo kommune. Andelsnr. 4 i Kjølbeggata 24
Borettslag med orgnr. 894614412

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/258:

20.05.1960 - Dokumentnr: 508758 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.05.1992 - Dokumentnr: 24518 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:166 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:175
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:177
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:179
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:180
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:181
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:256
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:398
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:400

Med flere bestemmelser

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

Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger.

Rett til bruk.

18.03.1899 - Dokumentnr: 900149 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA HAGEGT 39B - UTGÅTT

01.09.1993 - Dokumentnr: 40645 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:164 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:164 Snr:2

Bestemmelse om bruksrett

Best. om adkomst for vedlikehold av ledninger

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 28.11.2014.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 23.02.1901 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2255 vedtatt 28.07.1977.

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digitale prospekter
4 500 Fotograf
5 000 Innhenting info
0 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 375 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 850 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
Totalt kr: 132 201

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

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

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

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

17.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjøhlberggata 24A , 0653 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 258

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3451

Eiendomsverdi ref nr: CK1041

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2003 og 2013 med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betong- og stålkonstruksjon med flislagt dekke og stålrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater. Stukkatur i stue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad opplyst å være oppgradert i 2009. Omfanget av arbeidene som ble utført i forbindelse med denne oppussingen er ikke kjent. Det er heller ikke kjent når badet opprinnelig ble etablert. Badets sluk er plassert i gulvet i dusjsonen. Det er ikke kjent når sluket er fra. Det fremstår imidlertid som at det i forbindelse med oppussingen i 2009 er benyttet smøremembran, da det er synlig membranmansjett for toppmembran i tilknytning til sluket. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnise med oppheng for dusjforheng og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjonsoppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør til kjøkkenet er utført av plast. Vannrør til badet er utført som åpne rør i forkrommet kobber. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast. Leiligheten får tilført varmtvann fra byggets felles varmtvannstanker som er plassert i kjelleren.

Leiligheten er i hovedsak naturlig ventilert. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner.

Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

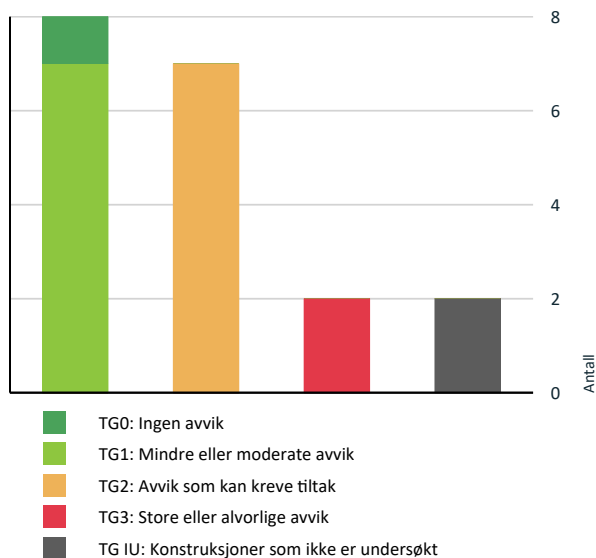
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

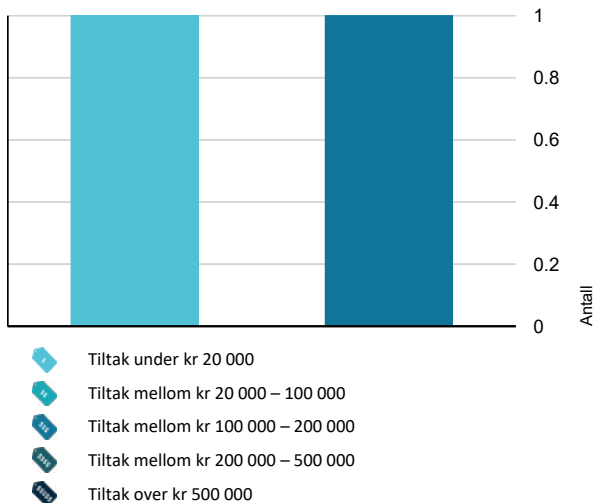
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1900

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2003 og 2013 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2003



Delaminering i glasset. Forholdet er kosmetisk og har ingen innvirkning på glasset ut over det visuelle.

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karmen og er derfor tung å åpne og lukke. Utvendig maling fremstår falmet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje på hengsler og beslag. Dersom forholdet ikke utbedres kan det føre til økt slitasje og redusert funksjon over tid.

Falmet maling indikerer behov for overflatebehandling. Utvendige treoverflater bør vedlikeholdes jevnlig for å beskytte treverket mot værpåkjenning og redusere risiko for nedbrytning.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betong- og stålkonstruksjon med flislagt dekke og stålrekkverk.

INNSENDIG

1 TG 1U Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater. Stukkatur i stue og soverom.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av planhet i etasjeskillet i stue og kjøkken ble det registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Det ble også registrert totale høydeforskjeller i rommene på over 30 mm. Målingene overstiger standardens grenseverdier for akseptable avvik.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.

Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppgradert i 2009. Omfanget av arbeidene som ble utført i forbindelse med denne oppussingen er ikke kjent. Det er heller ikke kjent når badet opprinnelig ble etablert.

Dokumentasjon på oppbygging av badet, herunder membraner og tettesjikt, er ikke fremlagt. Skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er plassert i gulvet i dusjonen. Det er ikke kjent når sluket er fra. Det fremstår imidlertid som at det i forbindelse med oppussingen i 2009 er benyttet smøremembran, da det er synlig membranmansjett for toppmembran i tilknytning til sluket. Øvrig oppbygging av membransystemet på gulv og vegger er ikke kjent da dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert en inspeksjonsluke i veggen fra tilstøtende soverom inn mot badet. Ved inspeksjon fra dette hulrommet er det synlig flere rørgjennomføringer i veggen som fremstår uten tilfredsstillende fuksikring og tetting.

I sluket er det registrert at vannlåsen er ødelagt (knekt), noe som kan medføre luftlekkasjer og lukt fra avløpssystemet.

Det er også observert at smøremembranen ved slukmansjettten fremstår krakkelert. Dette vurderes å skyldes at membranen er eksponert og ikke tildekket av overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan gi økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Gjennomføringene er plassert et stykke fra dusjonen og vurderes derfor å ha begrenset vannbelastning ved normal bruk. Forholdet bør likevel følges opp og tetting av gjennomføringene anbefales for å redusere risiko for fuktskader.

Ødelagt vannlås bør skiftes ut for å sikre normal funksjon av sluket og for å hindre luftlekkasjer og lukt fra avløpssystemet.

Krakkelert membran ved slukmansjettten kan over tid redusere tettesjiktets funksjon i dette området. Forholdet bør følges opp jevnlig. Dersom membranen fremstår ytterligere svekket bør det vurderes å reparere eller forsterke tettesjiktet lokalt ved sluket, for eksempel ved påføring av egnet smøremembran eller annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med oppheng for dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantinnredningen vurderes å fungere med det registrerte avviket. Eventuelle tiltak vil i hovedsak være av kosmetisk karakter og kan utføres ved behov.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn i veggen mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med kosmetisk slitasje som følge av normal bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen vurderes å fungere med det registrerte avviket. Eventuelle tiltak vil i hovedsak være av kosmetisk karakter og kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport



Merke under kjøkkeninnredningen så ut til å være et fuktmerke, men det ga ingen utslag ved fuktmåling.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til kjøkkenet er utført av plast. Vannrør til badet er utført som åpne rør i forkrommet kobber.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

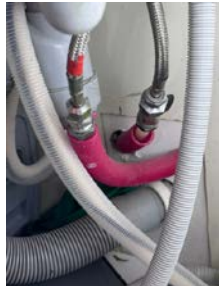
Varmtvannstilførselen til kjøkkenet har ikke egen stoppekran i leiligheten. Nærmeste stoppekran er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egen stoppekran for varmtvann til kjøkkenet i leiligheten. Dette vil gjøre det mulig å stenge vanntilførselen lokalt ved behov, for eksempel ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Manglende lokal avstengningsmulighet kan føre til forsinket avstenging ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Vannrør på kjøkken



Vannrør på kjøkken



Vannrør på badet

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast.

Avløpsrørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er i hovedsak naturlig ventilert. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert faste tilluftsventiler i oppholdsrommene foruten et av soverommene. Tilluft skjer i praksis ved lufting via vinduer og balkongdør i stue, kjøkken og ett soverom.

Kjøkkenviften (mekanisk avtrekk) er tilkoblet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift. Dette skaper normalt ubalanse i ventilasjonssjakten og kan være til sjenanse for andre leiligheter som er tilkoblet samme ventilasjonssjakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og dårligere ventilasjon i leiligheten. Det anbefales å etablere tilluftsventiler eller luftespalter i rom som i dag ikke har dette.

Det anbefales også å avklare med sameiet/borettslaget eller styret om mekanisk kjøkkenvifte er tillatt tilkoblet ventilasjonssjakten. Dersom dette ikke er i tråd med byggets ventilasjonsløsning kan det være aktuelt å endre til en løsning som er tilpasset ventilasjonssystemet

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten får tilført varmtvann fra byggets felles varmtvannstanker som er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankene er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dagens krav er at slike installasjoner normalt skal være tilkoblet strømnettet via fast elektrisk tilkobling.

Ved kontroll av tilkoblingen ble det observert tydelige tegn til varmegang i stikkontakt og støpsel. Det er synlig smelting og misfarging på både stikkontakt og støpsel, noe som indikerer betydelig varmeutvikling.

Forholdet vurderes som et alvorlig avvik med økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør utbedres umiddelbart av kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling i tråd med gjeldende forskrifter, samt kontroll av den elektriske installasjonen tilknyttet varmtvannstankene.

Eier opplyser å ha varslet styret om forholdet etter befaringen. Forholdet bør følges opp av sameiet/borettslaget som ansvarlig for de felles tekniske installasjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i entréen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget i leiligheten. Det er imidlertid fremvist en kontrollrapport for det elektriske anlegget datert 2023.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men i følge rapport fra elkontroll i 2023 ble det installert nye sikringer i 2020. Utover dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget i leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Det ble i 2023 utført en kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble utført av Elektro-Kontakten AS. Registrerte avvik er:

1. - Merking av kurser og utstyr - Manglet rett nummer på kursen, forskjøvet med 1 venstre uten nye lapper.
2. - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger - Løs stikkontakt i kjøkkenskap + panelovner tilkoblet med skjøteledning.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon
Branncelle. SEr også hull i etasjeskillet ved inspeksjonsluken mellom bad og soverom.
Ukjent rømningsvei utover 3er trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Eier informerer om at det er fyringsforbud i peisen og styret i borettslaget er i prosess med å hente inn priser for å utbedre pipeløpene.
 2. Leiligheten har kun en kjent rømningsvei og det er ned via interntappen. Tommelfingerregelen er at det skal være 2 uavhengige rømningsveier fra boenhetene.
 3. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 4. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
1. Ildstedet må ikke benyttes før forholdet er utbedret. Ta kontakt med styret i borettslaget for nærmere informasjon.
 2. Det anbefales en nærmere undersøkelser for å finne ut hvordan den sekundære rømningsveien er tiltenkt, eller om den i det hele tatt finnes. Konsekvensen av manglende sekundær rømningsvei kan være stor ved brann.
 3. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
 4. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport

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

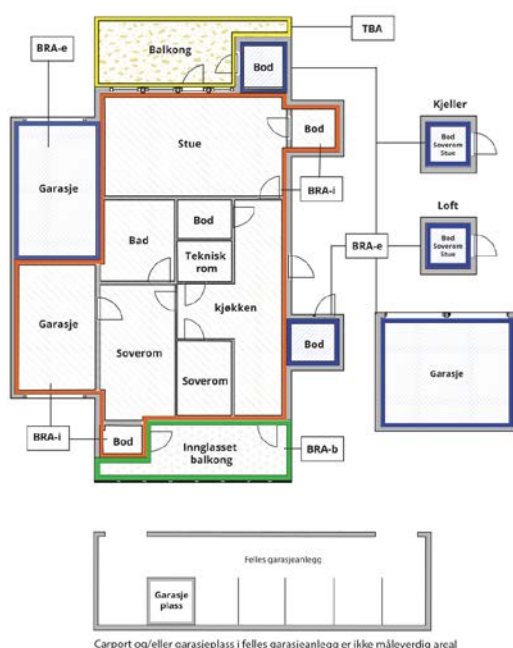
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk 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)		
2. Etasje	60			60	4
Trapperom mellom 1. og 2. Etasje		1		1	
Kjeller		5		5	
SUM	60	6			4
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bod/kott, entré, kjøkken, soverom, stue, bad, soverom 2		
Trapperom mellom 1. og 2. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,80 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiene informerer om at de har fått etablert ny elektrisk kurs på kjøkkenet, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Det foreligger derimot en kontrollrapport fra Elektro-Kontakten AS datert 16.08.2023 som beskriver at dette arbeidet er etterkontrollert ("Etterkontroll ny kurs stekeovn.. elsjekk 404-2-2.").

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Cristiana Voinov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	258		0	299.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjøllberggata 24A

Hjemmelshaver

Kjøllberggata 24 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
894614412			Voinov Cristiana-Anca, Galloway Mathew Notman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 10.3.26	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
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

Mathew Notman Galloway

Cristiana Voinov

Boligen

Kjølberggata 24A

0653 OSLO

0301-231/258/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: I don't know, the borestlag did it.

Beskrivelse av arbeidet: The borestlag replaced the main drain to the sewer in the basement of the building.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

The chimney is currently unable to be used for fire safety reasons, the borestlag is in the process of having it fixed.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Electro-Kontakt AS

Beskrivelse av arbeidet: We added an additional circuit in the kitchen to isolate the oven from the hotplate.

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?

♦ **Ja**



A balcony was added.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

It was done before we moved in and I do not know the details.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

The borettslag is currently in the process of fixing the chimneys.

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?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260092 . Vår ref.: 6449-1-04

Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kjølberggata 24 Borettslag
Organisasjonsnr: 894614412
Andelseier: Voinov, Cristiana-Anca
Medeier: Galloway, Mathew Notman
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Kjølberggata 24 A, 0653 OSLO
Andelsnummer: 4
Gnr. 231
Bnr. 258
Borettsinnskudd: Kr. 1 600 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80648273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Styret har besluttet å ta opp lån i OBOS-banken for vedlikehold av kloakkrør.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208214209
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	1 398 836,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 301,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
5 301,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 194,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 187,-
Annen formue:	9 078,-
Gjeld:	137 956,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208214209
Restsaldo:	137 591,33
Kapitalkostnader:	810,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 591,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joakim Andersson, e-post: kjolberggata24@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

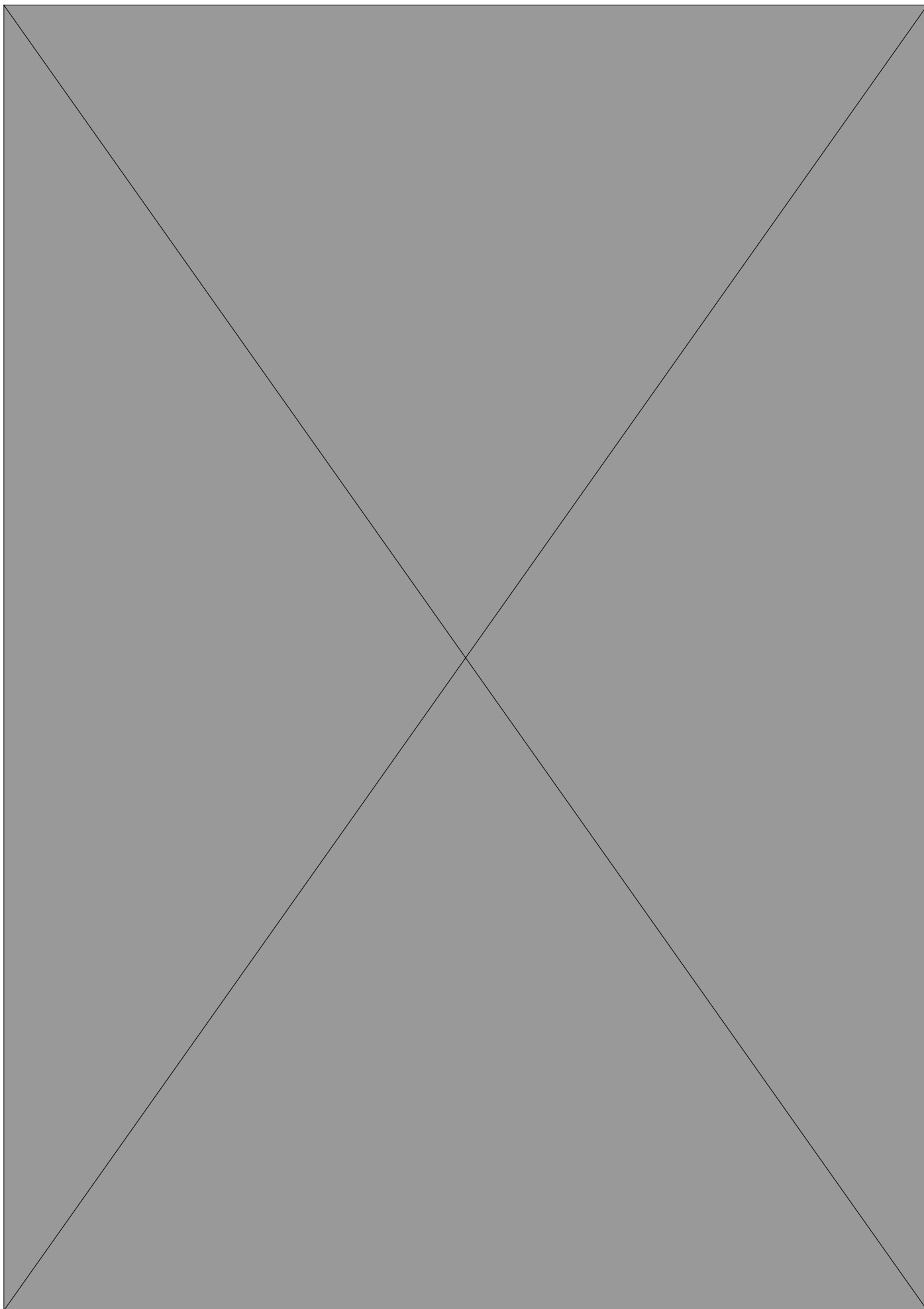
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

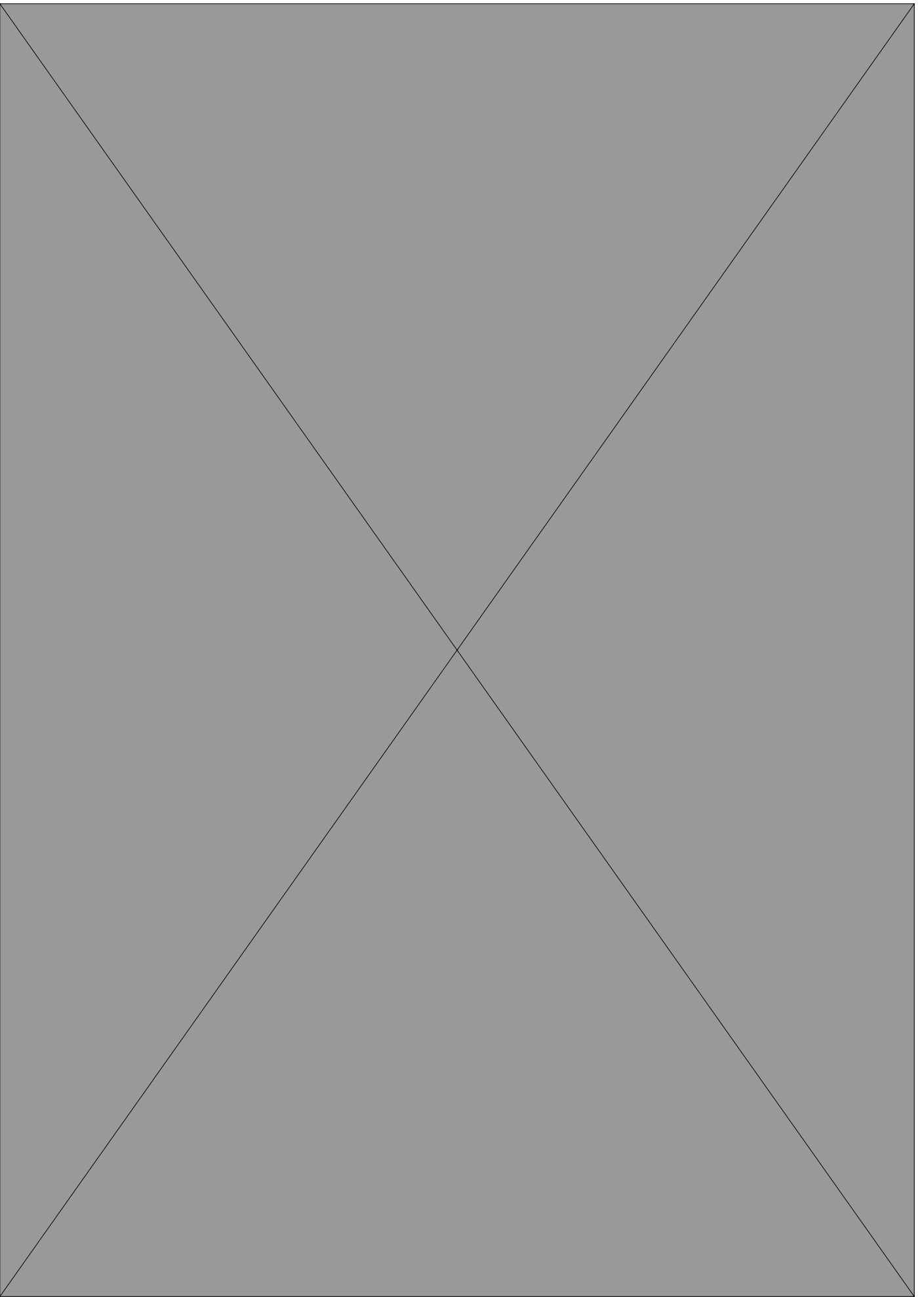
Priser og gebyrer p.t.:

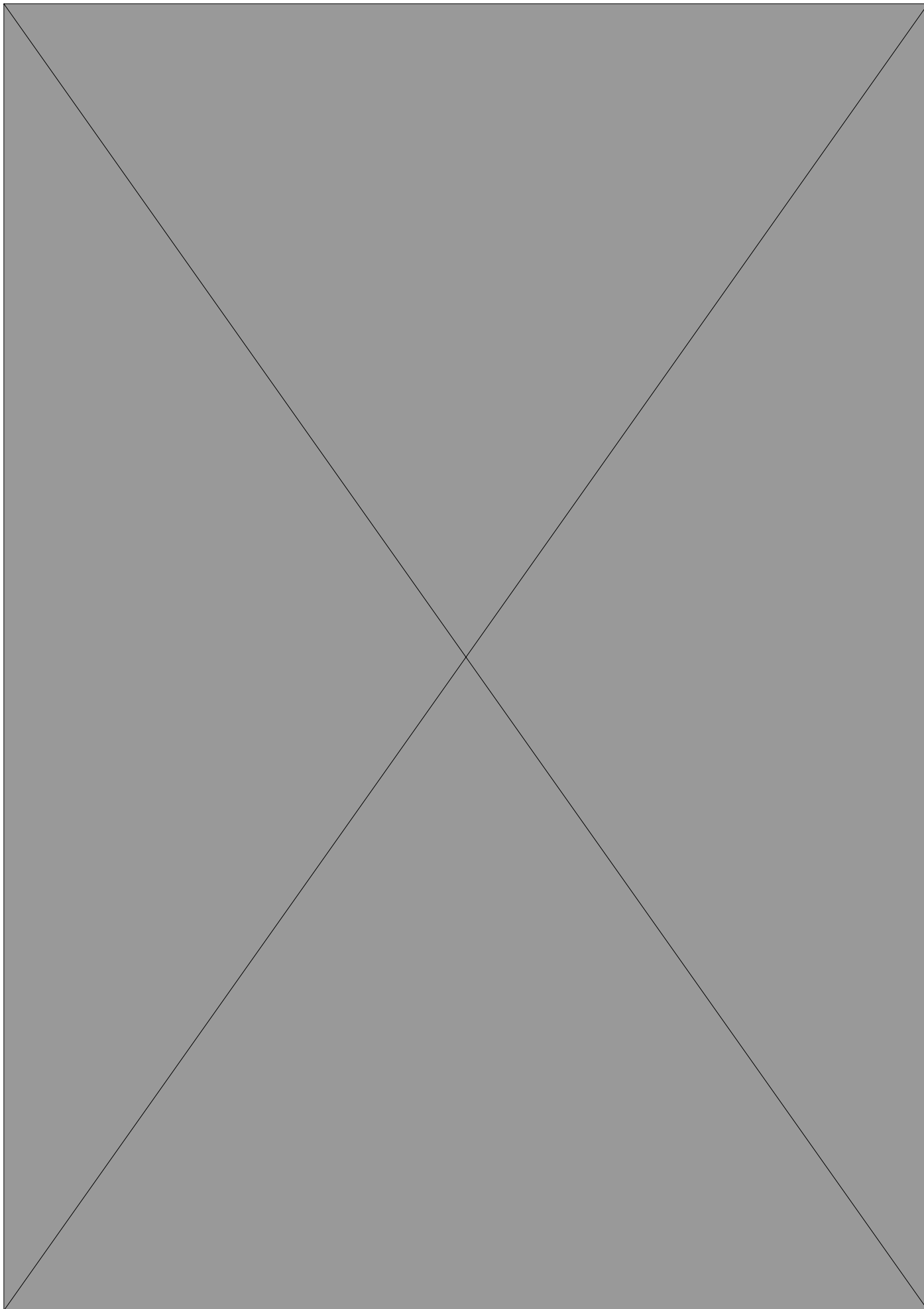
Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS







HUSORDNSREGLER KJØLBERG GT 24

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 07.00 og 23.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner og lignende.
2. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 24 timer før festen tar til.
3. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det således kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter.
4. Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f. eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.
5. Dører til kjeller, loft og skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates.
6. Bygningmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Bygningmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenn, varmepumpe o.l.
 - Inngrep som medfører hull i fasade, inkludert all bruk av spiker eller skruer
 - Skifte av dører og vinduer
 - Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.
7. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men skal søkes om i hvert enkelt tilfelle til styret. Samtlige beboere/andelseiere skal få skriftlig forespørsel om dette slik at eventuelle innvendinger kan rettes til styret.
8. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
9. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppeldunkene.
10. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

Andelseier må gjøre seg kjent med vedtektene for borettslaget Kjølborg gt 24

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.06.2011.

Vedtekter

for

Kjølberggata 24 Borettslag

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Kjølberggata 24 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi boret til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 55 000 fordelt på 11 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- 4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person.
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

- 3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- 4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
- 5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

- 6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
 3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godtgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Nabolagsprofil

Kjøllberggata 24A - Nabolaget Tøyen - vurdert av 241 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Tøyen i Kjøllberggata Linje 20, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

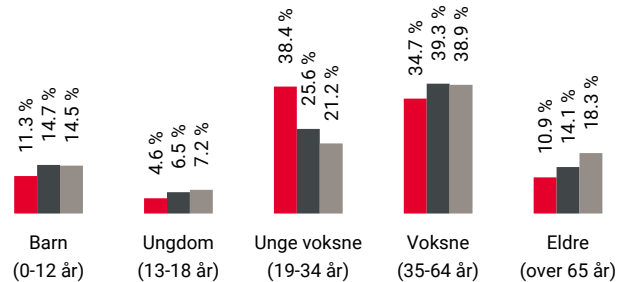
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	2 min 0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

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



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. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

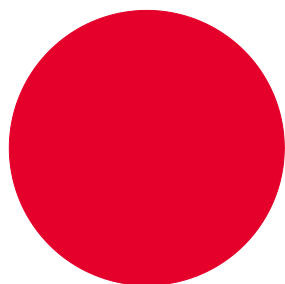
⚽ Sverresgate park balløkke 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Kampen park 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏃 CrossFit Gamlebyen 6 min 🚶

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

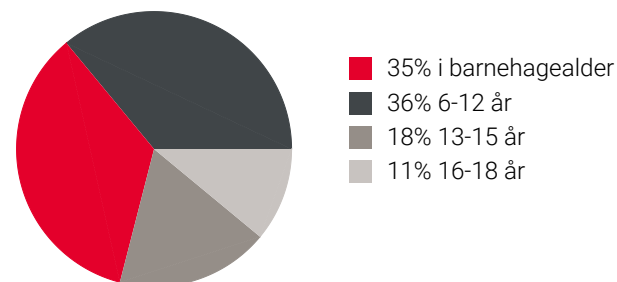
“

Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg 3 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

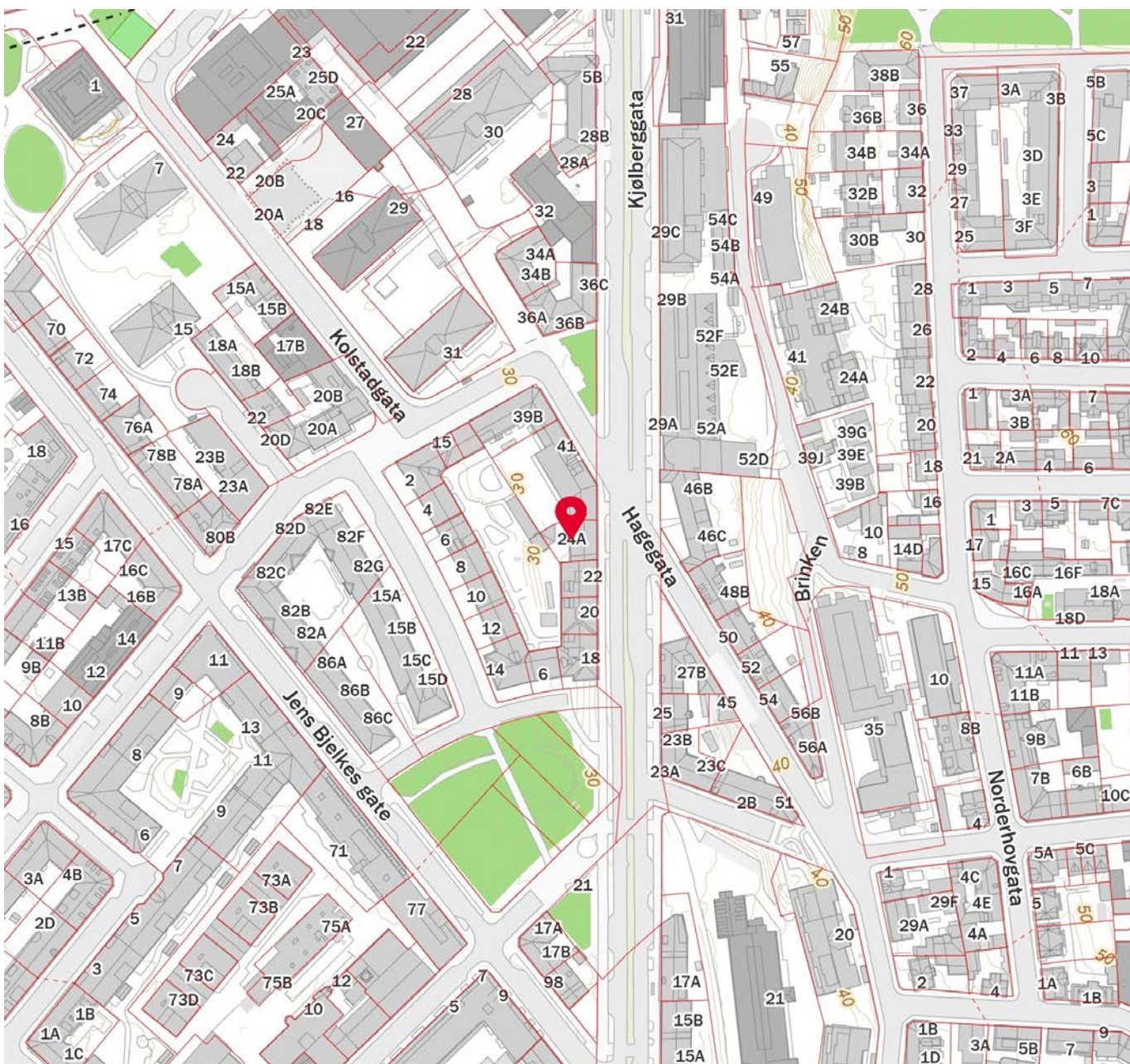
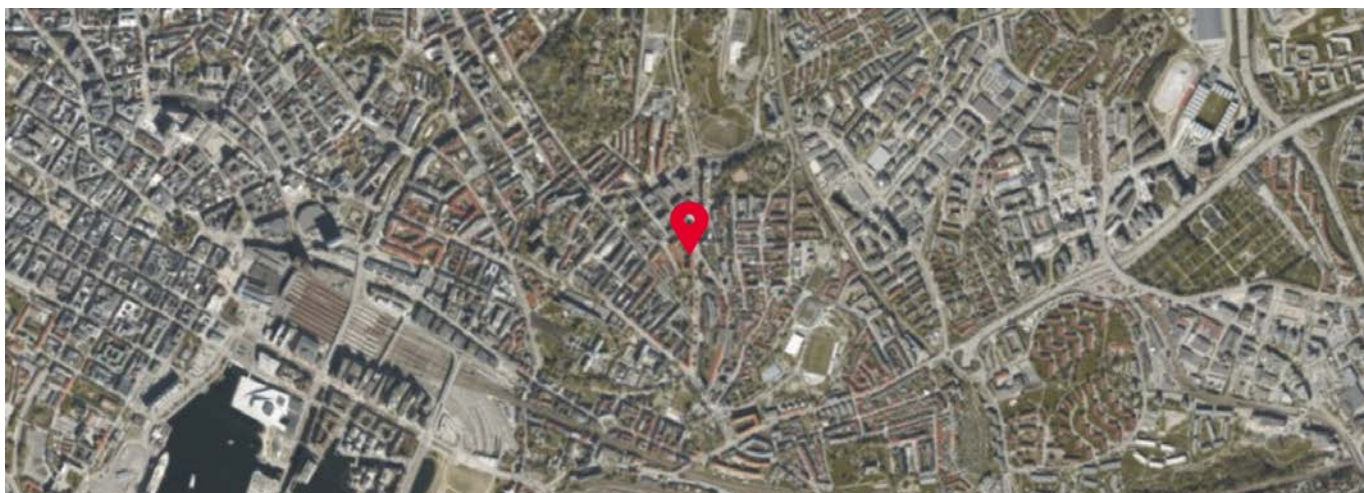


0% 58%

■ Tøyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 landbrukseiendom, 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 24A
0653 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre