NORDVIK

Kjølberggata 1G

1 soverom | 57 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Kjølberggata 1G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
20	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden fin og fargerik leilighet med balkong og soverom mot bakgård. Moderne standard fra 2021-2023. Peis. Org. tregulv

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**12 000,-**
Totalpris	**5 479 899,-**
Fellesgjeld	**267 899,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 331,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

KJØLBERGGATA 1G
Presentert av Vilde Nadden

Velkommen til en utrolig fin, særegen og gjennomført 2-roms leilighet på Tøyen, like ved Kampen. Her får du en bolig med flotte detaljer og god planløsning – ideell for deg som ønsker noe litt utenom det vanlige, samtidig som leiligheten er helt innflytningsklar.

Boligen er betydelig oppgradert de siste årene og byr på kvaliteter som balkong, originalt tregulv, peis, stort separat kjøkken med spiseplass og soverom mot bakgård. Gjennomførte farge- og materialvalg gir boligen særpreg og sjarm.

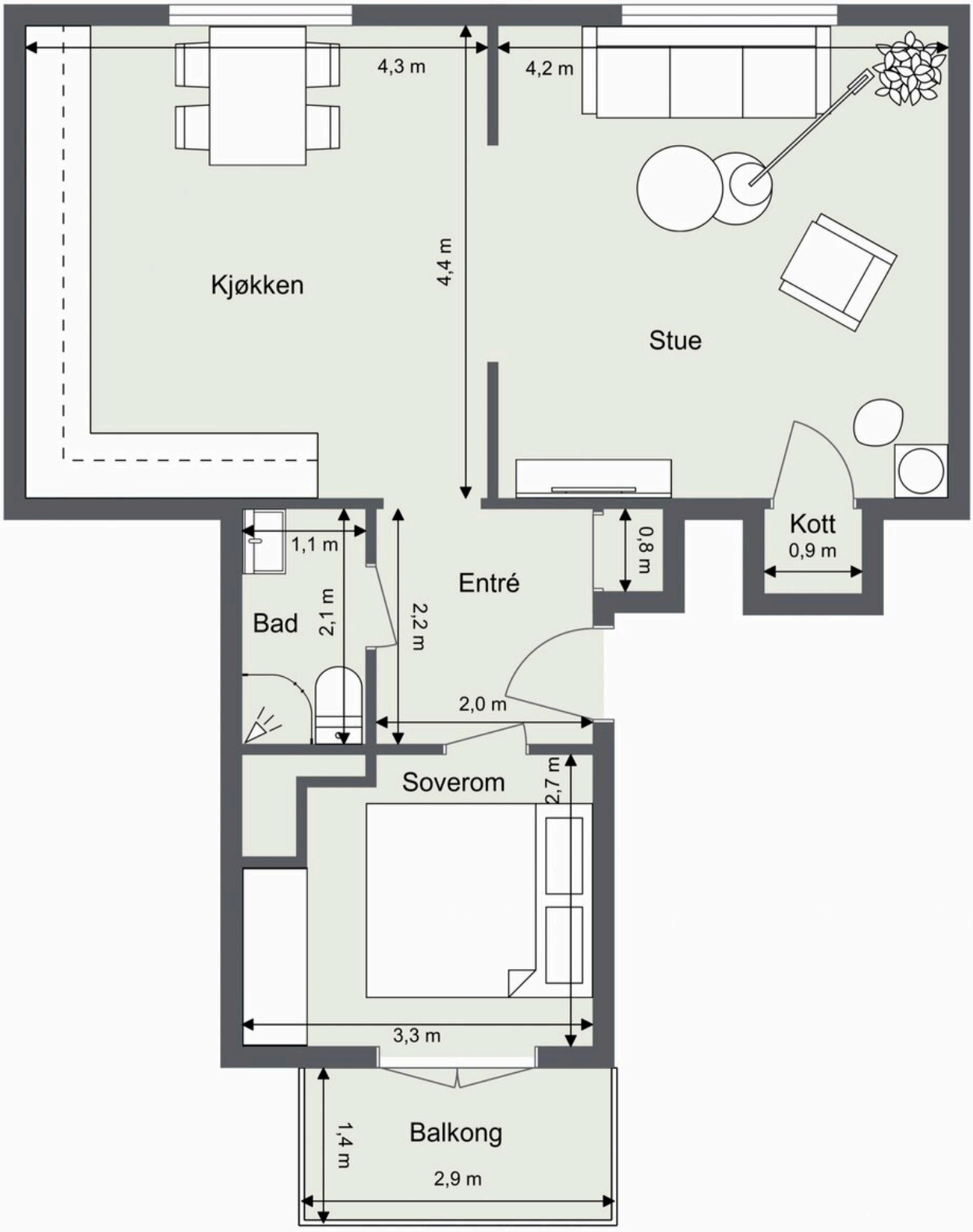
Generøs takhøyde
Pent originalt tregulv
Særegne og gjennomførte fargevalg
Gode oppbevaringsmuligheter
Lys og hyggelig stue med peis
Stort separat kjøkken
Vaskemaskin
Romslig soverom mot bakgård
Gjennomgående med store vindusflater

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm

Kjølberggata 1G 0653 Oslo

2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.


MARTINI

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0014/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Maciej Ofstad
Ingrid Simensen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
267 899,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 467 899,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 600,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 400,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 479 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 489 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Kjølberggata 1G
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom, kott og bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod på 2 kvm og kjellerbod på 6 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
- Takhøyde er målt til 2.35- 2.81 meter.
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
- Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Solforhold
I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 07:30/08:00 til ca. 14:00 om sommeren. Det er nydelig lys på ettermiddagen inn på kjøkken og stuen.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplass. Interessenter oppfordres til å undersøke dette selv på visning.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av gang, kott, soverom mot bakgård, stort kjøkken, stue med peis og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 2 kvm og en kjellerbod på ca. 6 kvm.

- Tilgang til fellesvaskeri og tørketid som ligger i oppgang B og F.
- Utvendig sykkelstativ. Det er også evt. mulig å sette sykkel i egen kjellerbod.
-Barnevogn settes vanligvis i oppgangen.

Standard
GANG
Innbydende og romslig entré/gang med et kult uttrykk som setter tonen for resten av boligen. Gangen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med innvendig kott som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Synlig teglstein er hentet frem, noe som gir kottet et rustikt preg. I tillegg har man plass til knagger, skoskap og oppbevaring i originalt skap med hyller. Gangen binder boligens rom sammen på en naturlig og funksjonell måte, med adkomst til de fleste rom. De lange siktlinjene samt lysinnslippet fra tilstøtende rom bidrar til en luftig og åpen romfølelse.

Det er montert callinganlegg.
Sikringsskapet er i gangen.

STUE
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en behagelig atmosfære med delikate fargetoner og gjennomgående pene overflater. Stuen har god plass til både sofagruppe og diverse oppbevaringsmøbler, og den åpne utformingen mot kjøkkenet gjør rommet svært fleksibelt og enkelt å møblere.

Vedovnen skaper et naturlig samlingspunkt i oppholdsrommet og bidrar til en ekstra lun stemning på kjølige dager.
Det er pent originalt tregulv og malte vegger i unike fargetoner som understreker boligens særpreg og gjennomførte uttrykk.

Også fra stuen har man en dør til en liten innvendig bod/kott som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

KJØKKEN
Leiligheten har et utrolig fint kjøkken med god plass til spisebord, samt stor åpning mot stuen. Rommet er faktisk så fint at det ble forsidebilde i interiørmagasinet «Rom123» i september 2026. Link: https://www.instagram.com/rom123egmont?stkn=NG5pcXQ5bGVreHN2

Moderne kjøkkeninnredning med et tidløst uttrykk og fine materialvalg. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og steinbelagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og det er opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannlås under vasken.

SOVEROM
Svært romslig og behagelig soverom som vender mot bakgård, og har utgang til balkong. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og oppleves både luftig og innbydende. Rustikk teglsteinsvegg gir rommet særpreg og en hyggelig atmosfære. Stor skyvdedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg har man som nevnt en loftsbod og en kjellerbod. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir hyggelig utsyn mot bakgården. Stoppekran er i en luke på soverommet.

BAD
Baderommet ble pusset opp i 2007 i regi av aksjelaget og fremstår fortsatt som pent og praktisk. Her er det flislagte overflater i tidløst design og behagelig, underliggende gulvvarme. Innredningen består av et nyere underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Nedsenket dusjsone. Naturlig ventilasjon. Vaskemaskinen er plassert på kjøkkenet, i tillegg har man tilgang til to fellesvaskerier.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering
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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger gjort i leiligheten mellom 2021-2023:
- Fjernet fliser og lagt vinylgulv i gang.
- Revet gammelt kjøkken, rehabilitert alle vegger og bygget soverom.
- Revet fliser på gammelt kjøkken og fått frem tregulvet.
- Installert garderobe soverom.
- Åpnet vegg mellom gammel stue og soverom.
- Installert nytt kjøkken på det som var stue og oppgradert hvitevarer.
- Kjerneborret til avløp på nytt kjøkken og koblet på eksisterende avløp i bygget.
- Installert automatisk vannstopper, og oppgradert vannlås.
- Bygget hyllesystem i boden på ny stue.
- Bygget skoskap i gang og hyllesystem i gang.
- Kjøpt og montert ny peis i stue.
- Installert baderomsmøbler og regndusj på bad.
- Installert nytt elektrisk anlegg og kurser i hele leiligheten.
- Byttet ut varmekabelpanel til bad.
- Malt hele leiligheten og slipt tregulv på kjøkken, stue, soverom og behandlet med lakk.

Alt av montering av elektrisk anlegg, vann og avløp og peis er gjort av firma, papirer medfølger.
Opplysninger gitt av selger.

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av aksjelaget:
- Mars 2022: Installert ny vannmåler i regi av aksjelaget, arbeid utført av Techem.
- Høsten 2024: Arbeid på tak i regi av aksjelaget, arbeid utført av Oslo Byggkontroll AS og Adamstuen Blikkenslageri AS

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 4. desember 2020.
Selger har stooortrivdes i leiligheten. Men de har fått barn og ønsker derfor å kjøpe en litt større leilighet slik at man kan få noen ekstra soverom og plass til familie på overnatting.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Servantskap montert av Christiania Rørleggerbedrift. Byttet baderomsspeil og regndusj selv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Alle bad i hele aksjelaget ble pusset opp av Christiania Rørleggerbedrift i 2007. Styret har nok papirer på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble forbedret høsten 2024. Utført av Oslo Byggkontroll AS. Ny peis installert av Peishuset AS september 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan / Feb 2022: Alt arbeid utført av Abildsø Elektriske AS. - Etablert nytt sikringsskap med 2 rader med plass til hovedbryter og flere sikringer - Fremført nye kurser fra sikringsskap til kjøkken, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin - Montert komfyrvakt - Installert opplegg til 2 stk popup stikk i benkeplate - Opplegg til vifte - Montering av 3 stikk o/benk - Opplegg til belysning med dimmer, 2 punkter - Opplegg av stikkontakter i stue - Opplegg av
stikkontakter på soverom - Installert ny bryter på soverom - Installert taklampe entré.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Elvia AS DLE 27.05.2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Omlagt vann og avløp til nytt kjøkken. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift. Mars 2022: Installert ny vannmåler i regi av borettslaget, arbeid utført av Techem.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? SVAR: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? SVAR: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Flyttet kjøkken til stue. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift. Godkjent ferdigattest foreligger fra plan- og bygningsetaten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja
Beskriv: Vi har ved en anledning sett ett sølvkre da vi flyttet inn i desember 2020, men har ikke vært tilfeller etter det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med denne prosessen, se vedlegg i salgoppgaven.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? SVAR: Ja. Beskriv: Det har blitt søkt til kommunen om å bygge ut loftet over leilighetene i 5. etasje. Prosjektet er satt på pause da borettslaget ønsker at minst 7 leiligheter går sammen om utbyggingen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Ja. Beskriv: I mars/april økte felleskostnadene da internett fra Telenor ble inkludert i felleskostnadene. Selv om fellesgjelden økte sparte vi penger på det da vi tidligere betalte 499kr for internett, og får nå raskere internettlinje for 309kr i måneden bakt inn i felleskostnaden

Boligen selges med boligselgerforsikring
H-nummer: H-0202.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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.

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Saltakskonstruksjon i tre. Yttertak er ikke besiktiget. Taket er aksjelaget sitt ansvar.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering er fra angjeldende byggeår.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003.
- En B-30 ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012.
- Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammel om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.
- Anlegg med automatsikringer
- Brannslukker og røykvarsler.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell
risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stue er det registrert høydeavvik på ca. 1 cm. På soverom er det registrert høydeavvik på ca. 1,5 cm igjennom rommet. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Bad: Overfalter vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker,
misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.
- Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for memranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.
- Bad: Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen

symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konstruksjoner ikke undersøkt:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger,
uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radonmåling: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese gjennom hele tilstandsrapporten før bud inngis. Les mer om konsekvens og tiltak for hvert enkelt punkt i tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken. Alle hvitevarer utenom oppvaskmaskin er oppgradert. Oppvaskmaskinen ble med fra det forrige kjøkkenet, men fungerer bra.
- Vaskemaskin på kjøkken.
- Taklampe i gang.
- Garderobeskap på soverom.
- Gardinskinner.

Dette medfølger ikke:
- Lamper i stue, kjøkken og soverom.
- Vegghengte nattbord på soverom.
- Lille gardin foran søppelrommet i gang eller andre gardiner.
- Pappegøyeknag på kjøkkenfront.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper fremt noe annet er nevnt i forbehold i bud.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
- Energiattesten ble fylt ut i forrige salgsprosess, men det står den er gyldig til 23.10.2030. Avvik kan forekomme.
- Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.
- Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
- Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
- Gulvvarme på bad.
- Fyring med ved i en nyere peisovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
1 kvartal - 5455 kr / 3389 kWh
2 kvartal - 2356 kr / 1197 kWh
3 kvartal - 1738 kr / 559 kWh
4 kvartal - 3155 kr / 1800 kWh
Årlig: 12684 kr / 6945 kWh

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 331,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann (a-konto), internett, renter og avdrag på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 5126,-
Varmtvann (a-konto): 896,-
Kabel-TV/internett: 309,-

Varmtvann avregnes en gang i året av styret. Dersom

man har brukt mer enn avsatt a-konto beløp får man regning på det overskytende av aksjelaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 405 033,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 620 131,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene. Det er Telenor som er leverandør av internett og TV.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Selskapets navn er AS Kjølberggt. 1. Organisasjonsnummeret er 933 774 244.
- Aksjelaget består av 70 leiligheter.
- Selskapet ble stiftet 26.07.1929.
- Forretningsfører er Solibo.
- home.solibo.no/hp/kjolberggaten1
- Kontakt styret her: https://home.solibo.no/companies/kjolberggaten1/contact

Informasjon fra styreleder starten av oktober 2026:
- Per dags dato er det ikke planlagt økning av fellesgjeld eller felleskostnader per nå.
- Det er heller ikke planer om vedlikehold eller oppgraderinger.
- Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Aksjelaget har 30 dager på å svare på søknaden. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 267 899,-pr. 01.09.2026

Lån I
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.50400
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2039
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.26: kr 15 296 826,-
Andel av saldo: kr 228 062,-
IN-ordning: Nei

Lån II
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.51940
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2054
Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.26: kr 2 671 992,-
Andel av saldo: kr 39 837,-
IN-ordning: Nei

Ved manglende betaling av fellesutgifter har aksjelaget lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte leilighet inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjelaget hadde et positivt årsresultat på kr. 840 621,- for året 2025.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10% av boligene, jfr. borettslagslovens § 4-2.

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Balkonger:
Aksjonær må selv sørge for å fjerne snø/is fra sin balkong.
Det vil ikke være anledning å benytte grill på balkongen.
Balkonggulvet skal vedlikeholdes (rengjøres og oljes) av hver aksjonær årlig for alle leiligheter i femte etasje, og hvert annet år for leilighetene i fjerde, tredje og andre etasje.
Det er også aksjonærenes ansvar å rengjøre under balkonggulvet (det løse tredekket), og sikre at sluket ikke går tett.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader et par ganger i året, alle beboerne plikter å delta.

Dyrehold
Det står ingenting om dyrehold i husordensreglene eller vedtektene. Kontakt styret dersom du har spørsmål om dette.

Aksjeselskapets forsikring
Protector forsikring
Polisenr. 3825568-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 299 kvm (Eiertomt)
Aksjelaget har et hyggelig fellesområde med gressplen, utemøbler og beplantning. Bakgården ligger skjermet fra bilvei og trafikk.

Adkomst
Adkomst til boligen fra felles oppgang. Inngang til oppgangen fra Kjølberggata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kjølberggata 1G har en attraktiv og sentral beliggenhet i overgangen mellom Kampen og Tøyen – et område som kombinerer sjarmerende nabolagsfølelse med nærhet til sentrum. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har et stort utvalg av servicetilbud, serveringssteder, parker og kollektivtransport innen kort gangavstand.

Kampen er kjent for sin særegne og hyggelige atmosfære, med småhusbebyggelse, klassiske bygårder og rolige gater. Området har en tydelig nabolagsfølelse, og en kort spasertur opp mot Kampen byr på flere hyggelige møteplasser. Blant annet finner du Kampen Bistro og Kampen Kaffe & Bar, i tillegg til små lokale tilbud som bidrar til områdets hyggelige preg.

Også Tøyen har mye å by på. Tøyen Torg ligger i gangavstand og byr på dagligvarehandel, butikker og flere serveringssteder. Her finner du blant annet Postkontoret. Enda nærmere boligen ligger Håndbakt Tøyen i Kjølberggata 21 – perfekt for ferskt bakverk og morgenkaffen. Området rundt Ensjø har også fått stadig flere tilbud, blant annet Osten med pizza og vin.

For den som setter pris på grønne omgivelser, finnes det flere flotte parker og rekreasjonsområder i nærheten. Kampen park ligger på en høyde med store grøntarealer og utsyn over byen, mens Tøyenparken og Botanisk hage byr på gode muligheter for tur, trening, piknik og avslappende dager utendørs. Også Klosterenga park, Jordal og Vålerenga ligger i nærområdet.

Kollektivtilbudet er svært godt. Tøyen T-banestasjon ligger i kort gangavstand og betjenes av samtlige T-banelinjer, mens bussforbindelser finnes like i nærheten. Fra Tøyen kommer du deg raskt både til sentrum og videre til øvrige deler av byen. Oslo S og Bjørvika kan også enkelt nås til fots eller på sykkel.

Beliggenheten passer dermed ypperlig for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig setter pris på et hyggelig og etablert bomiljø. Her får du det beste fra flere av Oslos populære østlige bydeler – med Kampens sjarm, Tøyens urbane tilbud og kort vei til både sentrum og grønne rekreasjonsområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra byggeår.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på flytting av kjøkken. Se dokument vedlagt i salgsoppgaven eller se saken her: htt ps://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.a sp?mode=&caseno=202117204

Dagens planløsning avviker fra de originale tegningene på følgende punkter:
Kjøkken var opprinnelig der soverommet er i dag (det foreligger ferdigattest fra kommunen på flytting av kjøkken, se punktet over her). Det er laget en større åpning mellom stue og kjøkken enn det opprinnelig var. På den originale bygningstegningen heter dagens kjøkken, stue. Og dagens stue, sov. Ellers samsvarer dagens planløsning med den originale.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan:
KDP-17

Pågående plansaker:
- Åkebergveien 56 A - bruksendring og etablering av nytt ventilasjonsrom i kjeller
Saksnummer 202512304
Siste bevegelse Siste dok. 05.01.2026

- Mulig utbygging av loft i Kjølberggata 1: https://innsyn.p be.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&c aseno=201814252

- Brinken 2 C-H - utskifting av eksisterende varmeanlegg
Saksnummer 202610515
Siste bevegelse Siste dok. 29.09.2026

- Åkebergveien 56 A - bruksendring av deler av næringsareal i 1. etasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202610672
Siste bevegelse Siste dok. 22.09.2026

- Åkebergveien 11 - foreløpig sak - Nytt fengsel
Saksnummer 202603184
Siste bevegelse Siste dok. 25.09.2026

- Åkebergveien 11 - riving og oppføring av nytt Oslo fengsel
Saksnummer 202603772
Siste bevegelse
Siste dok. 30.09.2026
det skal bygges et nytt fengsel på Grønland i Oslo, og det gamle anlegget ble stengt og tømt i juni 2026 for å klargjøre for rivning og bygging. Ferdigstillelse: Planlegges å stå ferdig i 2031.

Boligen ligger i et sentralt område i en storby. Bygging, riving og endringer må forventes. Det tas forbehold om at kjøper undersøker nærmere selv dersom de er opptatt av pågående planer for området. Kontakt Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/231/248:
15.07.1882 - Dokumentnr: 900139 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

06.10.1914 - Dokumentnr: 902302 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.04.1918 - Dokumentnr: 912586 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

23.04.1929 - Dokumentnr: 912969 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.06.1929 - Dokumentnr: 912970 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

15.07.1882 - Dokumentnr: 900036 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅKEBERGVN 52 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det foreligger tidligere vedtak fra generalforsamling om mulig utbygging av loft, hvor gjennomføring forutsetter deltakelse fra et flertall av de aktuelle enhetene (minimum 7 enheter). Vedtaket ligger fast og er ikke til behandling på nytt. Det foreligger også plantegninger og en tidligere gitt rammetillatelse for prosjektet. Denne vil måtte oppdateres dersom det er tilstrekkelig interesse for å gå videre med utbyggingen. Bakgrunnen for orienteringen er at det har kommet flere nye eiere i 5. etasje siden vedtaket ble gjort. Eiere i 5. etasje som er interessert i å delta i en eventuell utbygging, kan melde sin interesse til styret. Yvonne Eriksen, som har vært initiativtaker til loftsprosjektet, har også mulighet til å orientere nærmere om prosjektet for beboere i 5. etasje ved behov. Saken fremmes som orientering uten forslag til nytt vedtak. Ingenting nytt ble vedtatt angående dette på siste årsmøte i følge protokollen fra møte. Konferer med megler for mer informasjon.
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.
- Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 627,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Oppstartsgebyr Nordvik kr. 12 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Samlet skal selger betale kr. 114 667,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 02.10.2026
4. Tilstandsrapport
5. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
6. Opplysninger fra kommunen
7. Svarbrev fra forretningsfører datert 23.09.2026
8. Regnskap, budsjett og referat fra siste generalforsamling
9. Vedtekter og husordensregler
10. Selgers egenerklæring
12. Liste over løsøre og tilbehør
13. Energiattest

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kjølberggata 1G

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	483 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Hersleb videregående skole		19 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

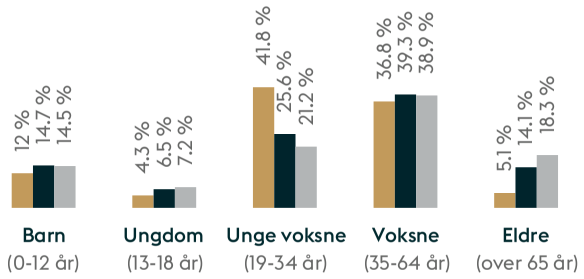
Offentlig transport

Kjølberggata	Linje 20	2 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.8 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	3 min 0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Sverresgate park balløkke	3 min
Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	10 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjølberggata 1 G, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 248
Aksjenummer 266-285

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3665 **Eiendomsverdi ref nr:** XM1730

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering er fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003.

En B-30 ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med særlig høye radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er aksjelagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i antatt betong med tilfarer gulv.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av aksjelaget.
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med steinbelagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og det er opplegg for vaskemaskin.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammel om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

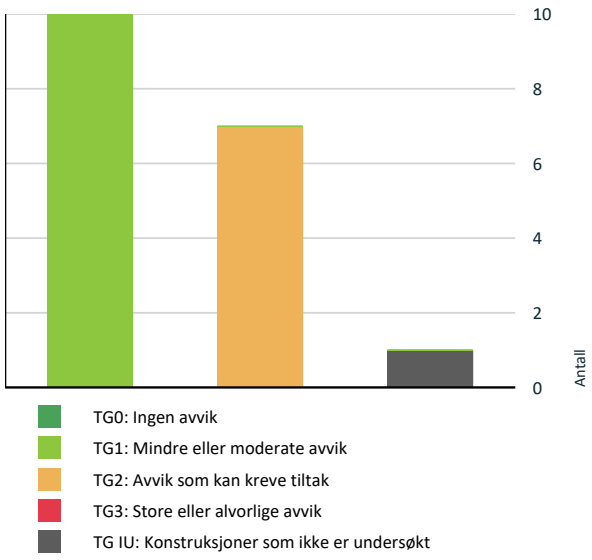
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering er fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i antatt betong med tilfarer gulv.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Pipeløp på kjøkken hvor det ikke er montert ildsted. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i April 2013 med rustfritt 180Ø mm.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av aksjelaget. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med steinbelagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og det er opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammel om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
2. Etasje	57			57	4
Kjeller		6		6	
SUM	**57**	**8**			**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.35- 2.81 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Maciej Ofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	248	0	0	3299.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjølberggata 1 G

Hjemmelshaver
As Kjølberggaten 1

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
266-285

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Tøyen/Nedre Kampen, nær Botanisk Hage, Tøyenparken og flotte Kampen park. Området anses som etablert, populært og har flere store grøntområder for rekreasjon og fritid. Det er den senere tid lagt vekt på å utvikle Tøyen Kulturpark, Botanisk hage, Tøyenparken, Tøyenbadet og Ola Narr.

Det er kort vei til koselige kafeér, restauranter, i tillegg til gangavstand til bl.a velkjente Kampen Bistro, flere matbutikker samt sjarmerende detaljhandlere og spisesteder. Av kaféer og spisesteder i nærområdet kan nevnes: Farine på Kampen, Brutus, de nye stedene på tøyen torg (Skatten Oslo, Tøyen Startup Village workbar samt den svært så koselige kafeen i Botanisk Hage.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 3 299,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Mars 2021: Montert ny dusj og baderomsspeil
- November 2021: Riving av fliser i gang og lagt vinylgulv.
- Desember 2021: Revet gammelt kjøkken og gjort om til soverom. Installert dør mellom gang og soverom. Riving gjort selv, installering av dør, sletting av vegger og tak samt legging av fiberduk og sparkling gjort av B&K
Oppussing AS.
- Desember 2021/ Januar 2022: Omlagt vann og avløp til nytt kjøkken, installert waterguard på kjøkken, samt montering av nytt baderomsmøbel på bad. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift.
- Desember 2021: Installert nytt kjøkken.
- Jan / Feb 2022: Alt arbeid utført av Abildsø Elektriske AS.
- Etablert nytt sikringsskap med 2 rader med plass til hovedbryter og flere sikringer
- Fremført nye kurser fra sikringsskap til kjøkken, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin
- Montert komfyrvakt - Installert opplegg til 2 stk popup stikk i benkeplate
- Opplegg til vifte
- Montering av 3 stikk o/benk
- Opplegg til belysning med dimmer, 2 punkter
- Opplegg av stikkontakter i stue
- Opplegg av stikkontakter på soverom
- Installert ny bryter på soverom
- Installert taklampe entré
- Februar 2022: Åpnet vegg mellom nytt kjøkken og stue.
- September 2023: Ny peis installert av Peishuset AS

Vedlikeholds historikk utført i regi av aksjelaget:
- Mars 2022: Installert ny vannmåler i regi av aksjelaget, arbeid utført av Techem.
- Høsten 2024: Arbeid på tak i regi av aksjelaget, arbeid utført av Oslo Byggkontroll AS og Adamstuen Blikkenslageri AS.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest for rørgjennomføring i forbindelse med flytting av kjøkken til stue	11.12.2023	Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.02.2022	Abildsø elektriske AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Sparkling og maling	03.02.2022	B&K Oppussing AS	Gjennomgått		Nei
Utskifting av innvendig røranlegg Rehabilitering av våtrom	01.02.2007	Tore Orvei AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	27.05.2021	Elvia AS	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.02.2025	Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XM1730

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Simensen	9578-5993-4-2885362	2026-09-30 20:02:26
Maciej Wasiak Ofstad	9578-5999-4-3450059	2026-09-30 20:05:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjølberggata 1G, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingrid Simensen, Maciej Ofstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1305759
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Servantskap montert av Christiania Rørleggerbedrift. Byttet baderomsspeil og regndusj selv.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Alle bad i hele aksjelaget ble pusset opp av Christiania Rørleggerbedrift i 2007. Styret har nok papirer på dette.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble forbedret høsten 2024. Utført av Oslo Byggkontroll AS. Ny peis installert av Peishuset AS september 2023.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan / Feb 2022: Alt arbeid utført av Abildsø Elektriske AS. - Etablert nytt sikringsskap med 2 rader med plass til hovedbryter og flere sikringer - Fremført nye kurser fra sikringsskap til kjøkken, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin - Montert komfyrvakt - Installert opplegg til 2 stk popup stikk i benkeplate - Opplegg til vifte - Montering av 3 stikk o/benk - Opplegg til belysning med dimmer, 2 punkter - Opplegg av stikkontakter i stue - Opplegg av stikkontakter på soverom - Installert ny bryter på soverom - Installert taklampe entré

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Elvia AS DLE 27.05.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Omlagt vann og avløp til nytt kjøkken. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift. Mars 2022: Installert ny vannmåler i regi av borettslaget, arbeid utført av Techem.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Flyttet kjøkken til stue. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift. Godkjent ferdigattest foreligger fra plan- og bygningsetaten.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har ved en anledning sett ett sølvkre da vi flyttet inn i desember 2020, men har ikke vært tilfeller etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med denne prosessen, se vedlegg i salgoppgaven.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det har blitt søkt til kommunen om å bygge ut loftet over leilighetene i 5. etasje. Prosjektet er satt på pause da borettslaget ønsker at minst 7 leiligheter går sammen om utbyggingen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: I mars/april økte felleskostnadene da internett fra Telenor ble inkludert i felleskostnadene. Selv om fellesgjelden økte sparte vi penger på det da vi tidligere betalte 499kr for internett, og får nå raskere internettlinje for 309kr i måneden bakt inn i felleskostnaden.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maciej Wasiak Ofstad	**2026-09-30**	**Ingrid Simensen**	**2026-09-30**

Identifikasjon

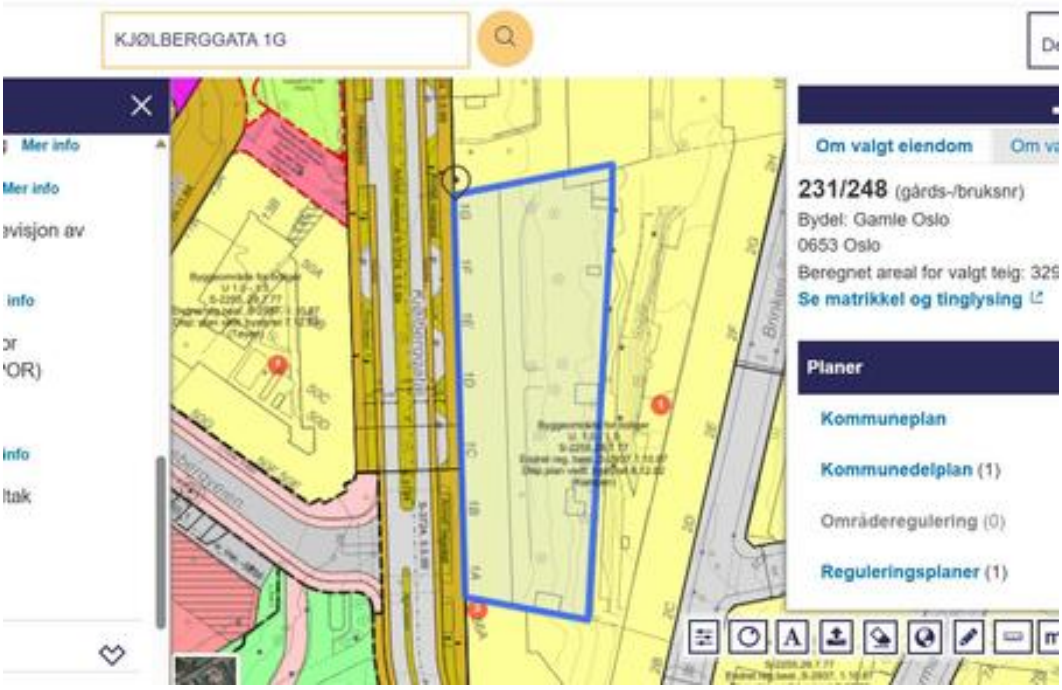
Maciej Wasiak Ofstad

Identifikasjon

Ingrid Simensen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))


KJØLBERGGATA 1G
Om valgt eiendom
231/248 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Gamle Oslo
0653 Oslo
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (1)

VEDTEKTER
FOR
AS KJØLBERGGT. 1

§ 1
Formål

AS Kjølberggt. 1 har til formål å eie og drive boligeiendommen AS Kjølberggt. 1, gnr. 231, bnr. 248 i Oslo - til beste for selskapets aksjonærer.

§ 2
Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er AS Kjølberggt. 1.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som går inn under aksjeloven av 13.6.1997 nr. 44. Deler av borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39 gjelder også, kfr. borettslagslovens § 1-4, 2. ledd.

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

Selskapet er stiftet 26.7.1929. Dets org.nr. er 933 774 244.

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3
Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 146.900, fordelt på 1.469 aksjer á kr. 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4
Borett

a. Hovedregelen om boretten

Aksjonærene har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vesentlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

15 aksjer gir bruksrett til en bolig på 1 værelse, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
20 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
24 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser m/veranda, entre, kjøkken, dusjbad og WC.
28 aksjer gir bruksrett til en bolig på 3 værelser m/veranda, entre, kjøkken, dusjbad og WC.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10% av boligene, kfr. borettslagslovens § 4-2.

b. Sameie i aksjer

I forhold til selskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen bli sameier i aksjene på annen måte enn ved arv.
Eier flere aksjer sammen, skal det regnes som å overlate bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5
Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken
Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

b. Overlate bruken for opptil 3 år
Med godkjennelse av styret kan aksjonæren overlate bruken til andre for opptil 3 år dersom aksjonæren selv eller en person som nevnt i pkt. c, 3. ledd nedenfor, har bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste år. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær.

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn
Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken dersom

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. aksjonæren skal være borte foreløpig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller
3. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 og husstandsfellesskapslovens § 3, 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i 1. ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

d. Søknad om godkjenning
Har selskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

e. Aksjonærens ansvar
Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter i forhold til selskapet. Aksjonæren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge aksjonæren har overlatt bruken av boligen til andre.

f. Pålegg om flytting
Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger tilstede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.
Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

g. Bortfall av bruksrett
Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjene skifter eier.
For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, 2. ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.
Faller bruksretten bort pga eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjonæren om ikke aksjonæren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at aksjonæren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

§ 6

Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.
En aksjonær kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs pga funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet formål enn boligformål.
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren skal holde ved like slik som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Balkongene mot byggets bakgård tilhører den enkelte leiligheten, og det er derfor aksjonærenes ansvar å vedlikeholde disse. Balkonggulvet (det løse tredekket) skal rengjøres og oljes årlig for alle leiligheter i femte etasje, og hvert annet år for leilighetene i fjerde, tredje og andre etasje. Ta kontakt med vaktmester eller styret for rådgivning rundt hvordan balkonggulvet vedlikeholdes.

Det er også aksjonærenes ansvar å rengjøre under balkonggulvet (det løse tredekket), og sikre at sluket ikke går tett. Slik rengjøring anbefales utført to ganger i året (før og etter sommeren). Ved behov for utskiftning av tredekket står aksjonærene selv ansvarlig for å bekoste utførelse av dette.

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Det gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at manglende vedlikehold kommer av en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at aksjonæren skulle ha regnet med hindringen, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen.
Ligger årsaken til det manglende vedlikehold hos en 3. person som aksjonæren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle pliktene, er aksjonæren fri for ansvar bare dersom 3. personen også ville være ansvarsfri etter bestemmelsen overfor.
For tap som følge av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan selskapet bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.
Aksjonæren svarer bare for tap som man rimelig kunne regne med som en mulig følge av misligholdet. Unnlater selskapet å avgrense tapet gjennom rimelig tiltak, må selskapet selv bære den tilsvarende delen av tapet.
Ansvaret kan settes ned dersom det ville virke urimelig for aksjonæren.

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

Dersom andre aksjonærer lider tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller vedlikeholdsplikten o.a. kan de kreve erstatning av aksjonæren om ikke tapet er omfattet av erstatningskrav fra selskapet.
For indirekte tap kan de andre aksjonærene bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.

e. Ansvar ved eierskifte

Ny eier av aksjene har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den tidligere aksjonæren.
Ny eier av aksjene er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet eller i forhold til andre aksjonærer bare dersom den tidligere aksjonæren ville ha vært det.

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.
Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som ovenfor nevnt og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjonæren eller en annen bruker av boligen.

b. Erstatningsansvar for selskapet

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt o.a.
For indirekte tap kan aksjonæren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på selskapets side.

§ 8
Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærne i forhold til størrelsen på boligene. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Når særlige grunner taler for det skal visse omkostninger deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
Styret fastsetter hvor mye hver aksjonær skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

b. Panterett for fellesutgifter

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som svarer til 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.
Panteretten har vern uten registrering.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 9
Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst 6 mndr. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.

Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

b. Salgspålegg fra selskapet

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. c nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

c. Fravikelse

Oppfører aksjonæren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter pkt. b ovenfor.

§ 10
Rettslig rådighet

Aksjonærene råder fritt over sine aksjer, som kan overdras og pantsettes, men likevel med følgende begrensning:

- Aksjene i selskapet kan ikke overdras/erverves uten i forbindelse med bruk av boligen.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer, bortsett fra de unntak som er nevnt i § 4.
- Erverv av aksjer er videre betinget av styrets samtykke. Samtykke kan imidlertid bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
- Eierskifte skal på forhånd meldes til selskapets forretningsfører, som skal innhente styrets samtykke og foreta notering i aksjeeierboken, samt foreta andre nødvendige registreringer. Det samme gjelder søknad om fremleie.
- Pantenoteringer i aksjeeierboken foretas også av forretningsføreren.
- For noteringer/registreringer som nevnt skal det svares gebyr til forretningsføreren.

Forkjøpsrett: Ved avhending av aksjer har de andre aksjeeierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når aksjene går over til ektefelle, aksjeeiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en aksjerl går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er selskapet som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at aksjeeierne varsles skriftlig[1] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor selskapet. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Selskapet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Selskapet kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Selskapet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom Selskapet, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[i]

[1] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

§ 11
Generalforsamling

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned holdes ordinær generalforsamling.
Innkallelse med angivelse av dagsorden skal av styret eller forretningsføreren skje med 2 ukers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.
Den ordinære generalforsamling behandler disse saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap, som skal godkjennes
3. Årsbudsjett, som skal godkjennes
4. Valg av styre og fastsettelse av styrets honorar
5. Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
6. Vedtektsendringer
7. Andre saker som står oppført i innkallelsen, enten etter styrets bestemmelse eller etter innkommet begjæring til styret fra en eller flere aksjonærer.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet skal meldes til styret i rimelig tid før generalforsamlingen, slik at styret kan få mulighet til å vurdere saken og at den kan bli tatt med i innkallingen. På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.
Aksjonærene kan møte med fullmektig som i tilfellet må fremlegge skriftlig datert fullmakt.
Hvis en aksjepost eies av flere i sameie må de utpeke én til å representere aksjeposten overfor selskapet, herunder møte på generalforsamlingen.
Sakene avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre annet følger av disse vedtekter eller aksjeloven. Står stemmene likt, har styrets leder dobbeltstemme.
Det skal føres møteprotokoll. Generalforsamlingen kan tilsidesette beslutning foretatt av styret.

§ 12
Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av den hele aksjekapital. Styret/forretningsfører besørger innkallelse til slik generalforsamling. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal sendes ut minst én uke i forveien.

§ 13
Styret

Selskapet skal ledes av et styre på 4 medlemmer, hvorav én skal være leder.
Det skal oppnevnes 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 1-2 varamedlemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret har ansvaret for at forvaltningen av selskapet og dets eiendom skjer på betryggende måte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og avgitt årsberetning.

I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktig for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt. Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte, påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke aksjer som er solgt og kjøpt. Det skal oppgis i årsberetningen om hvilke aksjonærer som ikke bor i eiendommen, om overlating av bruken til andre er meddelt og for hvilken tid.

I nødvendig utstrekning skal styret videre fastsette planer og budsjetter og ta initiativ for ivaretagelse av selskapets og aksjonærenes interesser.

Styret skal engasjere forretningsfører, som daglig leder og gi prokura i denne forbindelse. Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem av deres underskrifter.

§ 14
Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15
Aksjeloven og borettslagsloven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder aksjeloven av 13.6.1997 nr. 44.

Videre gjelder det som er pålagt å gjelde for boligaksjeselskaper i h.h.t. borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39, kfr. lovens § 1-4, 2. ledd og § 14-11. De fleste av de aktuelle bestemmelser i borettslagsloven er inntatt i disse vedtekter.

Vedtatt på generalforsamling 31.05.2006. Endring i § 11 vedtatt på generalforsamling 23.5.2013.To siste avsnitt i § 6 b, samt regler om forkjøpsrett i § 10 tilføyet ved generalforsamlingsvedtak 23.5.2017, sist endret på generalforsamling 29.05.2024.

VASKERIREGLER

Alle er tjent med at fellesarealer og vaskeriene til enhver tid er i orden, at det er rent og at man innretter seg etter hverandre så godt som man kan. Styret har derfor utarbeidet noen enkle kjøreregler for bruk av vaskeriet og det forventes at alle lojalt følger opp disse enkle reglene.

1) Alle som vil bruke vaskerommet må skrive sitt leilighetsnummer på listen som er oppslått på kjellerdøren. Fra 1. januar 2000 er det kun lov til å benytte vaskeriet dersom man har betalt for denne tjenesten. Fra 1.juli 2004 er betalingen opphevet. **Obs. Hver leilighet har kun rett til å bruke vaskeriet i maksimum seks timer per uke.**

2) Det forutsettes at man respekterer tidene og ikke bruker vaskeriet når andre har reservert det. (Hvis den som har reservert vaskeriet ikke bruker sine timer, må man kontakte den som har reservert vaskeriet for å spørre om vaskeriet er ledig.)

3) Man skal tømme vaskemaskinen så snart ens egen vasketid er over. Tørketrommelen skal være tømt senest en time senere! Det er ikke anledning til å bruke tørketrommelen mellom kl. 22.00 og 08.00.

4) Hvis man finner noen andres tøy i vaskemaskinen når man kommer for å vaske, skal man legge tøyet i en av plaststampene og plassere denne på hyllen. Tøy som eventuelt ligger i tørketrommelen lengre tid enn én time etter at din vasketime har begynt - skal legges i en tørr plaststamp og deretter plasseres i hyllen. (Obs. Plaststampene skal under noen omstendighet ikke fjernes fra vaskeriet.)

5) Er man misfornøyd med andres bruk av vaskeriet, skal man si fra til styret eller vaktmesteren.

6) Alle som benytter vaskeriet skal påse at det er rent og ryddig etter at man har brukt det. Pulversøl skal fjernes, lo må fjernes fra filtre og sluker og plaststampene skal rengjøres og deretter plasseres i hyllen. Emballasje skal kastes i søppelbøttene.

7) Hvis noen av maskinene er ødelagte skal man straks si fra til vaktmesteren (Farük Beyoglu i 3. etg. oppgang F).

Med vennlig hilsen
Styret

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS KJØLBERGGATEN 1

Møtedato:	onsdag, 13. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Tøyen skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christine Malnes Mathisen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kristian Fredheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

18 aksjonærer
1 fullmakter
Totalt 19 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Protokolltilførsel: Post om strøm. Sjekke at målere for oppvarming av fellesområder ikke er koblet til vannmålere.

4. Budsjett for 2026

Forslag til vedtak:
Foreslått budsjett for 2026 godkjennes. Ordinære felleskostnader økes med 4,6 %, tilsvarende KPI.

Vedtak: Godkjent

Protokolltilførsel: Styret må ta høyde for rentehevinger og justere budsjettet dersom det er behov for dette.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 66 000 for den gjennomførte styreperioden. Honoraret vil bli fordelt på følgende møte: Styreleder kr. 36 000. Styremedlemmer: kr. 12 000.

Endringsforslag fra Kristian Fredheim: Det forelsås honorar til styret på kr. 66 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler beløpet internt.

Vedtak: Endringsforslaget ble godkjent.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Kristian Agustin Jensen ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

6.2. Valg av to styremedlemmer

Siri Anne Pedersen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Cecilia Karoline Ibenholt ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

6.3. Valg av ett varamedlem

Kamilla Nina Andersen ble valgt som varamedlem for to år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristian Agustin Jensen	På valg: 2028
Styremedlem:	Siri Anne Pedersen	På valg: 2028
Styremedlem:	Cecilia Karoline Ibenholt	På valg: 2028
Styremedlem:	Simen Hermansen Løkken	På valg: 2027
Varamedlem:	Kamilla Nina Andersen	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

7. Innmeldte saker

7.1 Valg av revisor

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra Unic Revisjon AS til SLM Revisjon for AS Kjølberggaten 1.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

7.2 Ny vaskemaskin i oppgang F

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret går til innkjøp av en ny vaskemaskin i oppgang F. Pris for dette er ca. 50 000 kr.

Endringsforslag fra styret:
Styret går til innkjøp av en ny vaskemaskin i oppgang F. Pris for dette er ca. 50 000 kr. Det stemmes over å kjøpe en B-vare av samme modell som tidligere.

Vedtak:
Endringsforslaget til styret ble vedtatt, enstemmig.

Protokolltilførsel: Det må gis mer info til enhetene, ikke bare eiere, da det er en del som ikke følger regler og kanskje ikke kan norsk. Gjerne på engelsk. Spesielt B-inngang.

7.3 Utbygging av loft

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak. Saken tas til orientering.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Thanh Thanh Truong	Kristian Fredheim

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

13-07-2026 08:52:43 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Thanh Thanh Truong
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4229172
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-02-08

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

KRISTIAN FREDHEIM Norge

Signert med Norsk BankID

16-07-2026 16:49:51 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristian Fredheim
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5994-4-472220
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1973-12-01

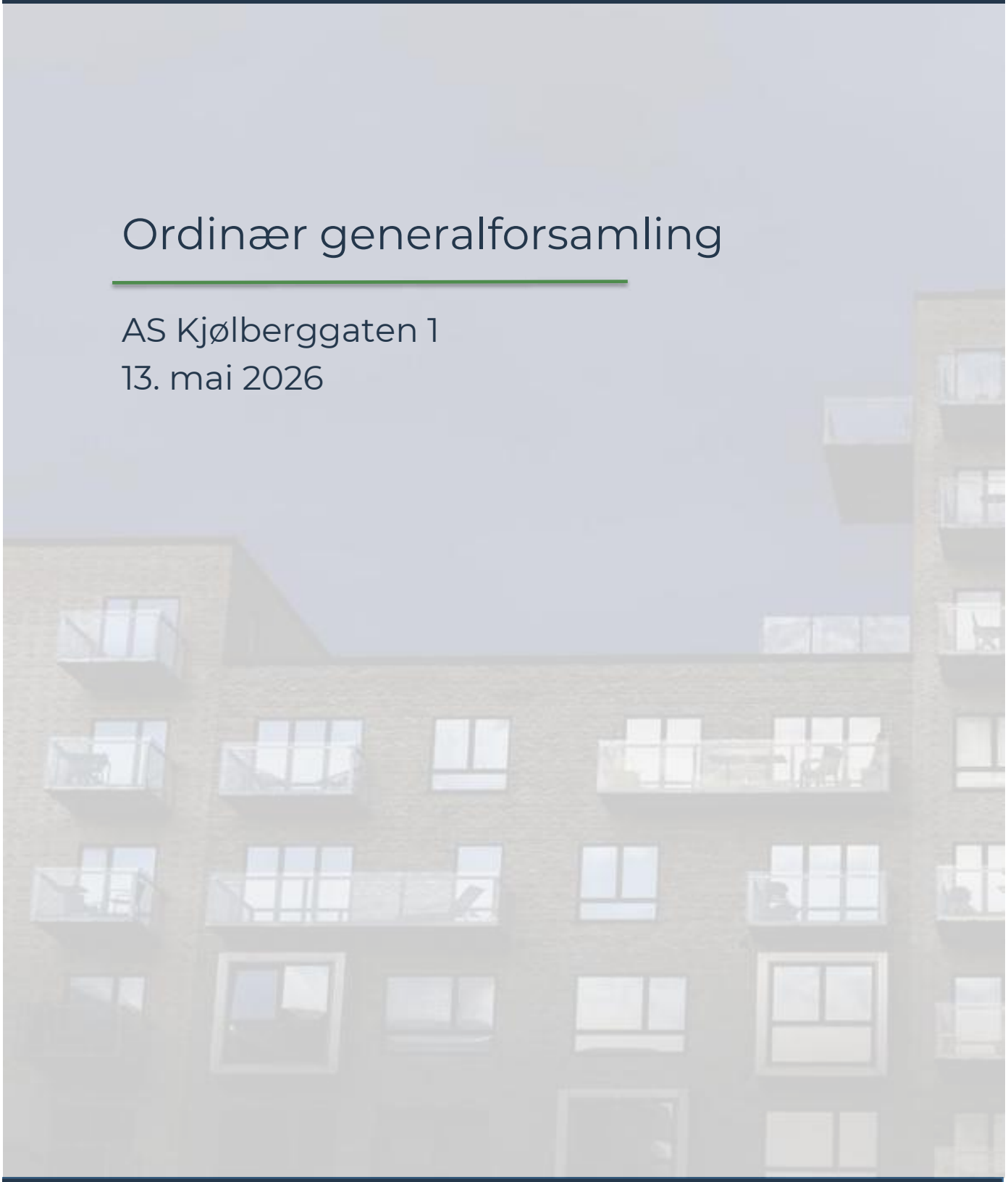
Kristian Fredheim
kristian.fredheim@getmail.no

Leveransekanal: E-post

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

AS Kjølberggaten 1
13. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i AS Kjølberggaten 1

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 13.05.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Tøyen skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. BUDSJETT 2026

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 Valg av revisor
7.2 Ny vaskemaskin i oppgang F
7.3 Utbygging av loft

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Kristian Jensen	På valg:	2026
Styremedlem	Simen Løkken	På valg:	2027
Styremedlem	Christine Malnes	På valg:	2026
Styremedlem	Eyvind Olafsrud	På valg:	2027
Varamedlem	Odd Syse	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/kjolberggaten1

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Unic Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 3825568-2.1

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige generalforsamling i 2024.

Vaktmester Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1. Han har gjennomført daglig vedlikehold av bygården.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

AS KJØLBERGGATEN 1								
RESULTATREGNSKAP								
			Regnskap		**Regnskap**		**Budsjett**	
Driftsinntekter			**2025**		**2024**		**2025**	
Leieinntekter		kr	3 944 676	kr	3 593 192	kr	3 945 000	
Internett		kr	150 792	kr	-	kr	151 000	
A.inntekter: brikker/nøkler/purregebyr etc		kr	6 592	kr	2 565	kr	5 000	
Sum driftsinntekter		**kr**	**4 102 060**	**kr**	**3 595 757**	**kr**	**4 101 000**	
Driftskostnader								
Lønn	Note 1	kr	512 803	kr	460 441	kr	502 000	
Feriepenger		kr	64 100	kr	57 140	kr	63 000	
Styrehonorar		kr	65 000	kr	55 000	kr	60 000	
Bilgodtgjørelse		kr	-	kr	-	kr	2 000	
Fri telefon		kr	3 600	kr	3 775	kr	4 000	
Arbeidsgiveravgift		kr	94 568	kr	85 397	kr	87 000	
OTP		kr	25 242	kr	28 182	kr	30 000	
Sum lønnskostnad		**kr**	**765 313**	**kr**	**689 935**	**kr**	**748 000**	
Kommunale avgifter		kr	692 822	kr	636 334	kr	675 000	
Gårdsstrøm		kr	13 818	kr	11 424	kr	13 000	
Vedlikehold	Note 2	kr	69 426	kr	109 470	kr	100 000	
Takreparasjoner og blikkenslagerarbeid		kr	-	kr	2 939 063	kr	-	
Vedlikehold vaskeri		kr	34 893	kr	33 991	kr	50 000	
Internett		kr	127 924	kr	-	kr	151 000	
Revisjonshonorar		kr	14 000	kr	13 750	kr	14 000	
Andre honorarer		kr	-	kr	47 500	kr	-	
Forretningsførsel		kr	154 008	kr	140 004	kr	154 000	
Møter, kurs, Web, datakostnader		kr	22 465	kr	17 163	kr	20 000	
Forsikring		kr	263 900	kr	239 057	kr	264 000	
Bankkostnader		kr	5 645	kr	5 696	kr	6 000	
Andre kostnader	Note 3	kr	12 022	kr	12 162	kr	14 000	
Sum driftskostnader		**kr**	**1 410 923**	**kr**	**4 205 614**	**kr**	**1 461 000**	
Totale kostnader		**kr**	**2 176 236**	**kr**	**4 895 549**	**kr**	**2 209 000**	
Resultat før finanskostn.		**kr**	**1 925 824**	**kr**	**-1 299 792**	**kr**	**1 892 000**	
Finansinntekter- og kostnader								
Renteinntekter		kr	35 616	kr	52 583	kr	15 000	
Rentekostnader		kr	1 120 819	kr	1 098 630	kr	1 196 000	
Netto finansposter		**kr**	**-1 085 203**	**kr**	**-1 046 047**	**kr**	**-1 181 000**	
Årsresultat		**kr**	**840 621**	**kr**	**-2 345 839**	**kr**	**711 000**	
som styret foreslår ført mot annen egenkapital								
Avdrag		kr	795 914	kr	704 065	kr	774 000	
Låneopptak		kr	-	kr	2 750 000			

AS KJØLBERGGATEN 1					
BALANSE					
Eiendeler					
Anleggsmidler			**2025**		**2024**
Bygninger		kr	2 043 179	kr	2 043 179
Våtromsprosjekt		kr	11 514 066	kr	11 514 066
Nye dører 09		kr	157 000	kr	157 000
Piperehabilitering		kr	1 862 975	kr	1 862 975
Balkong/Bakgård fasade		kr	13 506 575	kr	13 506 575
Sum anleggsmidler	Note 4	**kr**	**29 083 795**	**kr**	**29 083 795**
Omløpsmidler					
Fordringer/debitorer		kr	-	kr	-
Husleierestanser		kr	5 370	kr	18 594
Forskuddsbetalte kostnader		kr	21 321	kr	5 725
Varmtvannsavregning		kr	20 398	kr	20 788
Bankinnskudd	Note 5	kr	990 809	kr	1 141 080
Sum omløpsmidler		**kr**	**1 037 898**	**kr**	**1 186 187**
Sum eiendeler		**kr**	**30 121 693**	**kr**	**30 269 982**
Gjeld og egenkapital:					
Egenkapital					
Aksjekapital		kr	146 900	kr	146 900
Annen egenkapital		kr	10 181 420	kr	12 527 259
Årets resultat		kr	840 621	kr	-2 345 839
Sum egenkapital		**kr**	**11 168 941**	**kr**	**10 328 320**
Langsiktig gjeld					
Handelsbanken	Note 6	kr	15 913 999	kr	16 675 600
Handelsbanken	Note 6	kr	2 710 354	kr	2 744 667
Leieboerobligasjoner		kr	73 450	kr	73 450
Sum langsiktig gjeld		**kr**	**18 697 803**	**kr**	**19 493 717**
Kortsiktig gjeld					
Leverandører/kreditorer		kr	39 995	kr	238 758
Forskudd husleie		kr	-	kr	37 845
Skyldig skattetrekk		kr	46 843	kr	20 709
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr	29 990	kr	20 909
Skyldig feriepenger		kr	64 100	kr	60 443
Påløpt renter		kr	5 561	kr	6 526
Avsatt styrehonorar		kr	60 000	kr	55 000
Avsatt aga av styrehonorar		kr	8 460	kr	7 755
Sum kortsiktig gjeld		**kr**	**254 949**	**kr**	**447 945**
Sum gjeld og egenkapital		**kr**	**30 121 693**	**kr**	**30 269 982**
	Oslo, 29.01.2026				
	31.12.2025				
	Kristian Jensen				
	styreleder				
Christine Malnes Mathisen	Eyvind Olafsrud			Simen Løkken	

AS KJØLBERGGATEN 1

NOTER TIL REGNSKAP 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

AS Kjølberggaten 1 er et boligaksjeselskap i Oslo.

Note 1	**Lønnskostnader og ytelser**		
	Lønninger	kr	576 903
	Arbeidsgiveravgift	kr	94 568
	Pensjonskostnader	kr	25 242
	Andre ytelser	kr	3 600
	Sum	**kr**	**700 313**
	Selskapet har sysselsatt 1 årsverk		
	Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.		
	Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov		
Note 2	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning: leieavtale Techem etc/nytt glass i dør/rehab balkong 5. etg	kr	50 314
	Vedlikehold VVS: kran	kr	899
	Vedlikehold elektrisk:	kr	-
	Vedlikehold callinganlegg	kr	-
	Vedlikehold utenanlegg: innkjøp blomster, jord etc	kr	6 213
	Egenandel skadeoppgjør	kr	12 000
		kr	**69 426**
Note 3	**Andre kostnader**		
	Gårdsutstyr	kr	1 225
	Dugnad	kr	499
	Oppmerksomheter	kr	-
	Julegrantenning	kr	304
	Containerleie	kr	9 994
		kr	**12 022**
Note 4	**Anleggsmidler**		
	Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert		
	at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold		
Note 5	**Bankinnskudd**		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 46 843		
	Innestående på bankkonto for høyrente kr 813 213		
Note 6	**Langsiktig gjeld**		
	Handelsbanken: låneopptak i 2014. Annuitetslån med flytende rente 5,45 %.		
	Løpetid: 25 år		
	Handelsbanken: låneopptak kr 2 750 000 i 2024. Annuitetslån med flytende rente 5,45 %		
	Løpetid: 30 år		
	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.25	kr	738 244
	Resultat 31.12.25	kr	840 621
	Låneopptak	kr	-
	Avdrag lån	kr	-795 914
	Avskrivning	kr	-
	Endring disponible midler	kr	44 707
	Disponible midler	**kr**	**782 951**

REGNSKAP25.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Kristian Agustin	2026-03-27	Mathisen, Christine Malnes	2026-03-29
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jensen, Kristian Agustin		bankID Mathisen, Christine Malnes	
Navn	Dato	Navn	Dato
Løkken, Simen Hermansen	2026-03-27	Olafsrud, Eyvind	2026-03-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Løkken, Simen Hermansen		bankID Olafsrud, Eyvind	

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som viser et overskudd på kr 840 621. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dette dokumentet er signert med PAdES formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2026

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 31. mars 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT 2026

Driftsbudsjett 2026 for AS Kjølberggate 1

Budsjettert resultat og kontantendring

Driftsinntekter	4 385 653
Driftskostnader	2 384 217
Driftsresultat	**2 001 436**
Finansinntekter	-
Finanskostnader	994 111
Sum finansposter	**-994 111**
Avdrag	875 297
Kontantendring i perioden	**132 028**

Likviditetsoversikt

Driftskonto	554 399
Sparekonto	424 439
Antall seksjoner	70
Reserve per seksjon	**13 983**

B

Dere har en middels likviditet. Vi anbefaler en likviditet på minimum 15 000 kr per seksjon.

Samlet lån 18 336 025

Kontonavn	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Foreslått budsjett 202
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	3 944 676	3 945 000	4 126 093
Kabel-TV/Internett	150 792	151 000	259 560
Annen inntekt	6 592	5 000	-
Sum driftsinntekter	**4 102 060**	**4 101 000**	**4 385 653**
Driftskostnader			
Lønn til ansatte	512 803	502 000	555 500
Styrehonorar	65 000	60 000	65 000
Feriepenger	64 100	63 000	69 500
Arbeidsgiveravgift	94 568	87 000	87 500
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	-	-	10 000
Pensjonskostnader	25 242	30 000	30 000
Elektrisitet	13 818	13 000	15 000
Programvare/lisenser	-	-	800
Nøkler og låser	-	-	5 000
Annen fremmed tjeneste	-	-	55 000
Telefon	3 600	4 000	3 600
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	-	2 000	-
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 645	6 000	8 300
Annen kostnad	34 487	34 000	10 500
Kommunale avgifter	692 822	675 000	710 000
Større vedlikeholdsarbeid	-	-	0

Vedlikehold bygninger	69 426	100 000	72 660
Vedlikehold VVS	-	-	0
Vedlikehold elektro	-	-	0
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	-	-	5 000
Vedlikehold fellesanlegg	-	-	0
Drift/vedlikehold heis	-	-	0
Vedlikehold brannsikring	-	-	-
Vedlikehold fyringsanlegg	-	-	0
Vedlikehold felles vasken	34 893	50 000	30 000
Service brannsikring	-	-	0
Serviceavtale VVS	-	-	0
Serviceavtale heis	-	-	0
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	-	-	0
Forretningsførsel	154 008	154 000	98 500
Revisjon	14 000	14 000	16 200
Kabel-TV/internett	127 924	151 000	260 000
Forsikring bygninger	263 900	264 000	276 157
Sum driftskostnad	**2 176 236**	**2 209 000**	**2 384 217**
Finansinntekt			
Konstaterte tap på fordringer	-	-	-
Annen renteinntekt	35 616	15 000	
Kundeutbytte forsikring	-	-	-
Valutagevinst (agio)	-	-	-
Annen finansinntekt	-	-	-
Sum finansinntekt	**35616**	**15000**	**0**
Finanskostnad			
Annen rentekostnad	1 120 819	1 196 000	994 111
Annen finanskostnad	-	-	-
Betalbar skatt	-	-	-
Sum finanskostnader	**1 120 819**	**1 196 000**	**994 111**
Sum finansposter	**-1 085 203**	**-1 181 000**	**-994 111**
Avdrag			
Avdrag på eksisterende lån	795 914		875 297
Avdrag på nytt lån			0
Sum avdrag	**795 914**	**0**	**875 297**
Kontantendring i perioden	**44 707**	**711 000**	**132 028**

Forslag til vedtak:

Foreslått budsjett for 2026 godkjennes. Ordinære felleskostnader økes med 4,6 %, tilsvarende KPI.

5.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 66 000,-.

Styret foreslår å øke styrets fra kr. 60 000 til kr. 66 000. Dette for å øke rekrutteringen.

Honoraret vil bli fordelt på følgende måte: Styreleder: kr. 36 000. Styremedlem: kr. 12 000.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har ingen kandidat(er) meldt seg.

5.2 Valg av to styremedlemmer
På forhånd har ingen kandidat(er) meldt seg.

5.3 Valg av ett varamedlem
På forhånd har ingen kandidat(er) meldt seg.

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven § 9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag Unic Revisjon AS som revisjonsselskap. Som følge av at borettslaget er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi kostnadsbesparelser på revisjon.

Boligselskapet betaler i dag 15 400 kr i revisjon. Ved å bytte til SLM Revisjon, som er Solibo sin samarbeidspartner, vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 11 875 kr inkl mva (pris for revisjon per 2026). Dette vil gi boligselskapet en årlig besparelse på ca. 3 525 kr ved å bytte revisjonsselskap.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra Unic Revisjon AS til SLM Revisjon for AS Kjølberggaten 1.

7.2 Ny vaskemaskin i oppgang F

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vaskemaskinen i oppgang F har vært ødelagt lenge. Den kan fikses, men det kan lønne seg å kjøpe ny. Pris for dette er ca. 50 000 kr.

Forslag til vedtak:

Styret går til innkjøp av en ny vaskemaskin i oppgang F. Pris for dette er ca. 50 000 kr.

7.3 Utbygging av loft

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det foreligger tidligere vedtak fra generalforsamlingen om mulig utbygging av loft, hvor gjennomføring forutsetter deltakelse fra et flertall av de aktuelle enhetene (minimum 7 enheter). Vedtaket ligger fast og er ikke til behandling på nytt. Det foreligger også plantegninger og en tidligere gitt rammetillatelse for prosjektet. Denne vil måtte oppdateres dersom det er tilstrekkelig interesse for å gå videre med utbyggingen.

Bakgrunnen for orienteringen er at det har kommet flere nye eiere i 5. etasje siden vedtaket ble gjort. Eiere i 5. etasje som er interessert i å delta i en eventuell utbygging, kan melde sin interesse til styret. Yvonne Eriksen, som har vært initiativtaker til loftsprosjektet, har også mulighet til å orientere nærmere om prosjektet for beboere i 5. etasje ved behov. Saken fremmes som orientering uten forslag til nytt vedtak.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak. Saken tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

På grunnlag av styrevedtak høsten 1990, med endringer vedtatt på Generalforsamling 21.5.2014:

Husordensregler for
Kjølberggaten nr. 1

Kardemommeloven har vi alle hørt om, og dette er den overordnede lov i borettslaget vårt. Likevel føler vi som fellesskapet at vi har behov for noen begrensninger i det avsnittet som heter ”for øvrig kan du gjøre som du vil”, for at vi skal kunne ta det nødvendige hensyn til hverandre her i Kjølberggt.1.

Ro og orden
Det er ganske lytt mellom leilighetene, og vi henstiller til beboerne å unngå bruk av støyende maskiner, hamring etc. mellom kl. 21:00 og 08:00 på hverdager (lørdag og dag før helligdag før kl. 18:00), hele døgnet på søn- og helligdager. Skal man innimellom ha fest med mange mennesker er litt ekstra støy jo ikke til å unngå, men da er det jo vanlig høflighet å tipse de som bor nærmest på forhånd.

Ytterdører og trappeoppganger
Det har forekommet tyverier, og det er svært viktig at alle passer på å holde alle ytterdører (også mot bakgård), kjellernedganger og loftsinnganger låst hele tiden. Det er ansatt folk til å vaske trapp, men den som for eksempel ved flytting av materialer el. l. søler til trappen plikter å vaske etter seg.

Kjeller og loft
Det må ikke stå ting ute på loftene utenom egne boder. Dette er ikke for å være vanskelig, men for å etterkomme pålegg fra branntilsynet. Store mengder hensatte ting gir både større fare for brann og gjør at det brenner bedre.

Ved henvendelse til styret kan man tinge på leie av ekstra boder til et beskjedent beløp.

Luftebalkonger, lufteplass og tørkeplass
Lufte- og bankeplass finnes utenfor oppgang C/D, tørkeplass utenfor oppgang F/G.

Søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager må det ikke luftes eller tørkes tøy på balkonger eller på tørke- eller lufteplass i gården. På lørdager og dager før helligdager må tøy ikke henge ute etter kl. 18.

Risting eller banking av klær, tepper, dørmatter etc. fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Teppebanking på bankeplassen foretas mellom kl. 08:00 og 21:00. Unngå også mating av fugler.

Balkonger
Aksjonær / leietaker må selv sørge for å fjerne snø/is fra sin balkong. Hvis dette ikke utføres kan aksjonær bli ansvarlig for eventuell skade.

Det vil ikke være anledning å benytte grill på balkongen. Dette er ut i fra brannsikkerhet og av hensyn til naboer.

Tredekket til balkonggulvet skal vedlikeholdes av hver aksjonær med minimum 3 års mellomrom. Dette gjøres med olje for treverk utendørs. Første år som dette skal gjøres er sommer 2015.

Hvis aksjonær ønsker elektrisk uttak tilgjengelig ved sin balkong skal denne monteres av fagkyndig. Det skal påføres minimal skade på fasadevegg tilknyttet monteringen.

Det skal ikke monteres gjenstander på fasadevegg uten godkjennelse fra styret. Begrunnelsen er å minimere påførte skader i fasadeveggen som forkorter fasadeveggens levetid og fremskynder vedlikehold.

Bruk av balkongkasser/blomsterkasser skal festes og sikres forsvarlig slik at disse ikke kan føre til skade. Hvis dette ikke utføres kan aksjonær bli ansvarlig for eventuell skade.

Det gis ikke anledning til å feste parabol på balkongen eller fasadevegg.

Vaskekjeller og tørkerom
Vaskeri finnes i oppgang B og F. Der ligger også tørkerommene. Man kan reservere plass i vaskeri på opphengt plakat til de tider som står der. Bruk maskinen og omfattende tapping av vann i vaskeriet er ikke tillatt etter klokken 21 (lørdager kl. 18), og ikke på søndager. Vaskemaskin og varmetørk fungerer med myntinnkast kr. 5, kun hel femmer, hver mynt varer ca. 3 timer.(siste setning utgår - jfr. generalforsamlingsvedtak 2004).
Vaskemaskinen er av eldre type og skal etterlates halvfylt med rent vann. Se for øvrig bruksanvisningene som henger i vaskekjellerne. I varmetørkeskapene må det kun henges drypptørt tøy. Ømfintlige plagg som ikke kan sentrifugeres, henvises til utetørk eller loftstørk.

GÅRDSPLASSEN
AVFALL
Avfall må ikke settes andre steder enn på søppelplassen, og da i søppelkassene. For å holde søppelkassene renest mulig må alt husholdningsavfall pakkes i plastposer, og posene knyttes godt igjen.

Med jevne mellomrom stilles det opp container til tyngre avfall ved hageporten. Oppslag om dette kommer i hver oppgang i god tid.

PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere biler eller motorsykler på gårdsplassen, sykler stilles slik at de ikke står i veien for noen. Dersom noen har tvingende grunner, kan styret i unntakstilfeller gi dispensasjon.

UTEMØBLER
Det er innkjøpt utemøbler av plast som man fritt kan benytte. Alle har medansvar for å holde dem pene, hele og rene. Det samme ansvaret gjelder selvfølgelig for hele utearealet, som jo er til glede for alle.

DUGNADER
Det arrangeres dugnader et par ganger i året, og alle beboerne plikter å delta, med mindre sykdom eller andre vektige årsaker ligger til grunn. Fravær meldes til styret på forhånd. Beboere av fremleide leiligheter plikter å delta i dugnadene, siden også de er daglige brukere av fellesområdene.

VAKTMESTER
Gården har vaktmester, ansatt på 50 % stilling. Har du henvendelser til ham, henger det postkasse i porten (A-inngangen), og vaktmesteren vil da ta kontakt etter behov.

FREMLEIE
Fremleie av leiligheten eller enkeltrom i den er ikke tillatt uten forutgående skriftlige godkjennelse av selskapets styre. Aksjonær/leietaker kan søke om fremleie av sin leilighet. Søknaden skal stiles til styrets formann og inneholde opplysning om fremleietakers navn, yrke og husstand samt for hvilke tidsperioder det søkes. Hertil må angis begrunnelse for søknaden: sykdom, reisefravær og lignende Styret kan innvilge søknaden for en periode av inntil 4 år. Evt. fremleie skal registreres i selskapet.

Oslo i mai 1996, mai 2014.

Nordvik Torshov
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **AS Kjølberggaten 1**

Megleropplysninger 23.09.2026
Vi viser til forespørsel av 23.09.26

Boligselskap:	AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr:	933 774 244
Gnr./bnr:	231 / 248
Eier(e):	Ingrid Simensen / Maciek Ofstad
Leilighetsnummer:	63 / 763
Aksjenummer	266-285
Pålydende pr. aksje:	2000
Pålydende pr. obligasjon:	1000
Adresse:	Kjølberggata 1G, 0653 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kjolberggaten1
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kjolberggaten1/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3825568-2.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Intern. Se ytterligere informasjon om utlysning nedenfor.
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.50400
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.26:	kr 15 296 826
Andel av saldo:	kr 228 062
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.51940
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.26:	kr 2 671 992
Andel av saldo:	kr 39 837
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 267 899

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.126,- pr. md.
Oppvarming	kr 896,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 309,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.331,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:
Ved avhending av aksjer har de andre aksjeeirne forkjøpsrett.
Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Solibo vil fortløpende, og etter forespørsel lyse ut forkjøpsretten for beboerne.
Utlysning skjer skriftlig via selskapets hjemmeside, normalt med 5 virkedager som frist.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Transport aksje:	8400,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3600,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3600,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva
Gebyr forkjøpsrett:	6570,- ink mva.

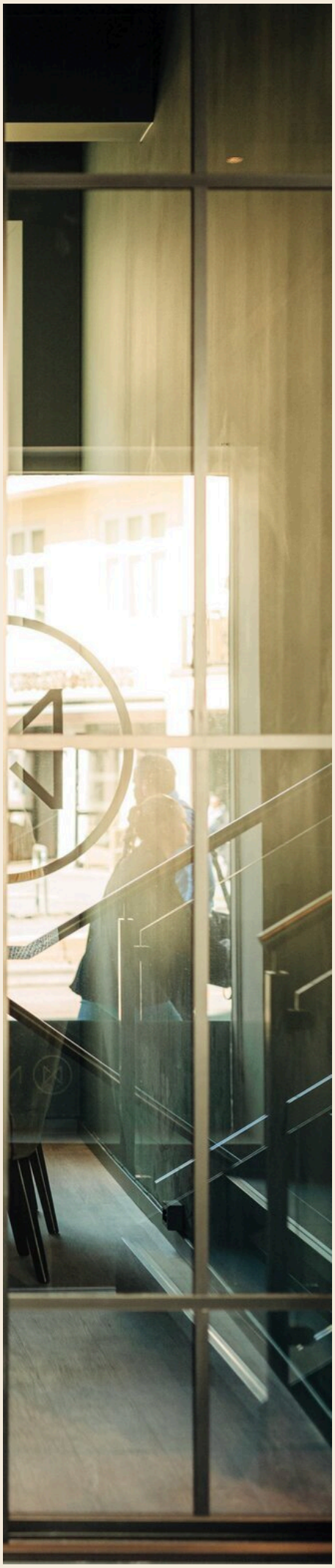
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0014/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjølberggata 1G 0653 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 248 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940