NORDVIK

Kolstadgata 15A

1 soverom | 46 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kolstadgata 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.06.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig 2-roms m/solrik balkong - Peis, stukkatur, rosett og god takhøyde - Populært borettslag - nett og v.vann inkl.

Prisantydning	**5 050 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 141 967,-**
Fellesgjeld	**82 622,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 906,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1889**
Eierform	**Andel**

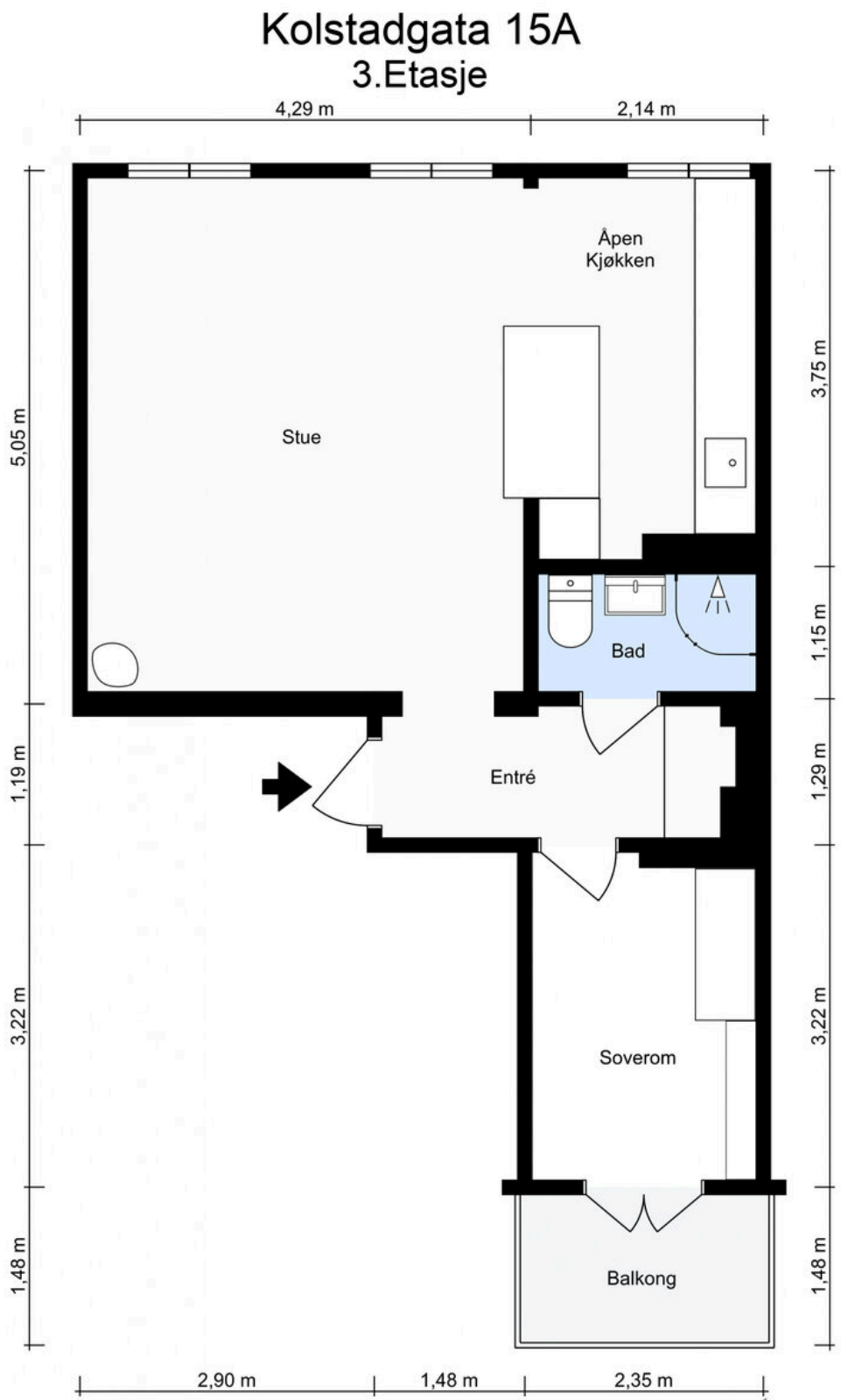
Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne flotte og romslige 2-roms leiligheten beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten inneholder bl.a en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter, lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, praktisk soverom med skreddersnekret seng og utgang til en herlig solrik balkong mot bakgård, samt et tidløst bad påkostet i 2025. Store vindusflater, generøs takhøyde og flotte tidsriktige detaljer gir boligen et lyst og klassisk preg. Her bor du i et populært borettslag med høy trivselsfaktor. Flott beliggenhet med Tøyen Torg og t-banestasjon i umiddelbar nærhet.

- Lekre klassiske detaljer
- Solrik balkong 4m²
- 2 romslige boder
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Internett og varmtvann inkl. i felleskost.
- Peis

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 0 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


Bibelen


















Aduro





Praktisk skapseng (skreddersnekret) medfølger.





Balkongen vender ut mot rolig bakgårdsbebyggelse og er sydvestvendt.

Plass til å innrede med sittegruppe, planter og annet ønsket inventar.











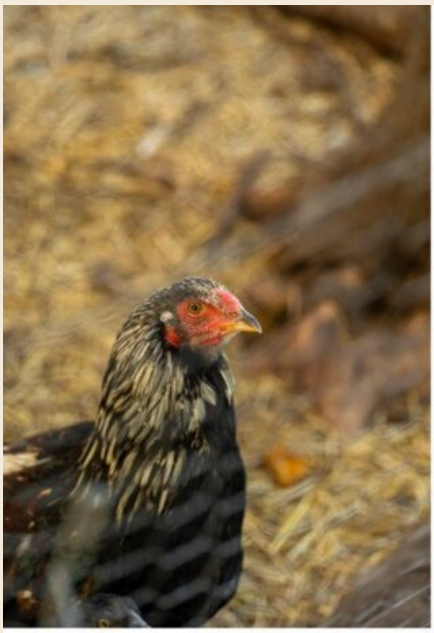
Pent opparbeidet felles bakgård med bl.a sykkelparkering, inngang til lekeplass, sittebenker m.m

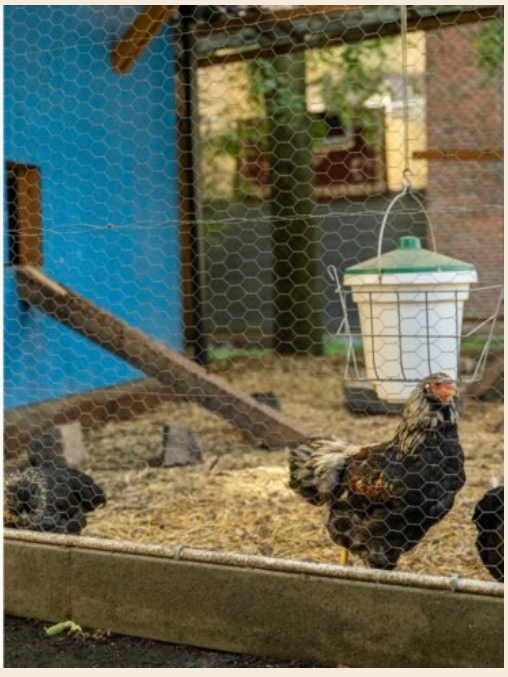




Fantastisk bakgård, her kan late sommerdager nytes! Bakgården blir mye brukt og det er vanlig å invitere med naboene når man er ute og griller eller steker pizza.

Har du hørt om Tøyentuppene? I Kolstadgata 15 finner du hønene som leverer ferske egg til nabolaget.

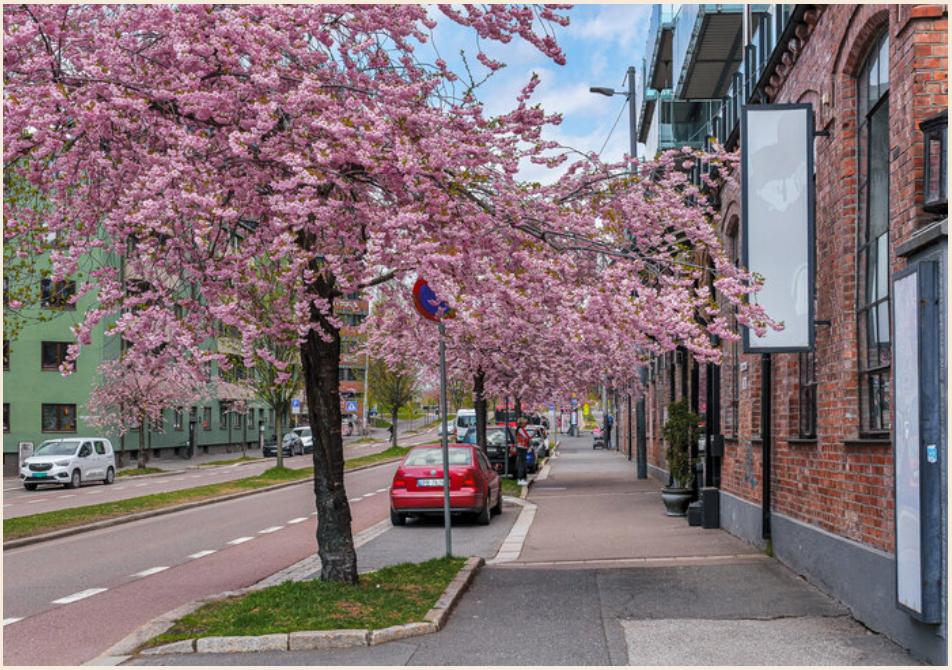





P
info
info
FIRESAFE

Tøyen torg har de siste årene utviklet seg til å bli et av Oslos mest populære og levende møtesteder. Her finner du et bredt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter, spesialbutikker og servicetilbud, kun 30 m fra leiligheten.





Kjølberggata er en rolig og sjarmerende bygate med klassisk bygårdsbebyggelse.

Tøyenparken er et av Oslos mest populære grøntområder og byr på store gressletter, flotte utsiktspunkter og gode rekreasjonsmuligheter året rundt, kun 500 m fra leiligheten.



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
8-0274/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kolstadgata 15A, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 274 i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Kolstadg 15 Borettslaget, org.nr. 950010487

Selgere
Josva T. Ringøen Baller
Emma Helland Ringøen Baller

Kjøpesum og omkostninger
5 050 000,- (Prisantydning)
82 622,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 132 622,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 141 967,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 151 467,- (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
1889

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entre, stue/kjøkken, soverom, bad og entre.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Sydvestvendt balkong mot rolig bakgård med gode solforhold .Balkongen har sol fra ca. kl. 11.00 til 20.00 i sommerhalvåret, med skygge fra treet mellom ca. kl. 16.00 og 19.00.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad og entre.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller og loft med et samlet areal på 7 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Takhøyde målt til 2,81 m.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utgang til balkong og garderobeskap.

Bad: Malt overflate på gulv microcement og malt overflate på vegger microcement . Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Vannledninger av kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sikringsskap plassert i felles oppgang.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer i stue.

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
Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2025:
- Full tilstandsrapport for brannsikring.
- Byttet ut alle branndetektorer.
- Skiftet ut varmtvannsberedere.
- Oppgraderinger i hønegården.
- Installert nye trykksensorer og inntakssensorer for vannmåling.
- Reparert toalett i B-oppgangen.
- Full sjekk av brannslukningsapparater og ildsteder.

2024:
- Oppgradert kjeller med tanke på brannsikkerhet.
- Etablert fellesbod.
- Utbedret rør for utleielokale.
- Reparert utleielokale etter vannlekkasje.
- Installert mer belysning i bakgården.
- Beskjæring av trær i bakgården.

2019:
- Vedlikehold av gårdsrom.

2015:
- Vedlikehold av brannvarslingsanlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magomadov Org nummer 919 214 473. Vi mikrosementerte hele badet, oppå eksisterende fliser, samt byttet ut dusj, vask og annet interiør. Arbeidet ble utført slutten av juli 2025. Det er usikkert når badet "under mikrosementen" ble modernisert/oppgradert. Ny termostat til varmekabler er montert i 2022, av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Topprist fornyet. Ellers bare mikrosement over eksisterende fliser på bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble bygget opp lenge før vi kjøpte. Vi har kun lagt mikrosement over eksisterende fliser.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bygget et lekkert hyllesystem i loftsboden. Nye piper utbedret i 2021. Ferdigattest kan hentes under innsyn i Oslo kommune, evt fra borettslaget. Nytt takbellegg lagt i regi av borettslaget grunnet dårlig arbeid fra Takpartner Knudsen rundt 2016. Peisovn i stue, montert ny i 2017. Pipeløp ble antatt rehabilitert innvendig i 2021 med nye syrefast stålrør. Peisovn og pipeløp ble gjennomført ved tidligere eier. Før vi kjøpte høsten 2023 ble det gjort mer arbeid. Dette er blant annet montering av sydvestvendte balkonger mot bakgård i 2014, samt brannsikring av tak i kjellerboder.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS, Org nummer: 992 719 133. Det var en lekkasje i kjelleren til borettslaget februar 2024 etter at rørene fryste. Styret brukte sertifiserte rørleggere for å: - Utbedre lekkasje på rør som var fryst. - Bytte blandebatteri. - Skifte 2 stk hovedstengekraner. Høsten 2024 var det en mindre lekkasje i leiligheten over oss. Lekkasjen skal ha vært i taket på deres kjøkken, som altså er over vårt soverom. Lekkasjen skal ha blitt utbedret av fagfolk. Fagfolkene mente ikke lekkasjen skal ha påvirket vår leilighet. Det har siden høsten 2024 (nesten to år) ikke vært noen tegn til fukt/annen påvirkning på vårt soverom.

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: Det er blitt gjort elektrisk arbeid i to runder: FØRSTE RUNDE: Arbeid som har blitt utført: Ledlys i tak + dimmere i stue/kjøkken, gang og soverom. Satt opp takpunkt for lysekrone. Montert en 4x stikkontakt under TV benk. 2stk doble utenpåliggende stikk m.jord. Koblingsbokser montert hvor nødvendig. Koblingspunkt i tak over kjøkkenøy, lampe over kjøkkenbenk. ANDRE RUNDE: Elektrisk arbeid ble utført på badet etter at at det ble lagt mikrosement. Dette arbeidet inkluderer stikk lys bad, montering, redemontering av stikkontakt, samt montert taklampe. Firmaets navn er Elekthor AS, org.nr. 924 580 933. Elektrikeren som var hos oss het Kristoffer Sandal. Ellers er sikringskapet er nylig oppgradert til automatsikringer (april 2022) av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kontrollert av eltilsynet siden vi overtok.

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: Borettslaget innstallerte vannmålere på vannforsyning våren 2026, som har gjort at vi har bedre oversikt over kostnader knyttet til vann og avløp, og redusert kostnader knyttet til dette for borettslaget med 20-30%. Borettslaget har også oppgradert varmvannstankene våren 2026.

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: Borettslaget oppgraderte deler av loftet til å bli leiligheter. Dette var før vi kjøpte, men mener at det ble gjort ca 2016/17.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, da dette er felles gjennom borettslaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset og lakkert gulvene desember 2023. Arbeidet ble utført av Kvikk Parkettsliperi org. nummer 972423343. Vi har også lektet ned taket for å innstallere spottere. Dette ble gjort med bistand fra min fetter som er tømrer, samt hjelp av en bror som har gått i lære som tømrer. Vi monterte også taklister/stukkatur i forbindelse med dette arbeidet. Vi har sparklet og malt alle rom, hvor det også ble gipset på veggene mot nabo i stuen. Vi har innstallert ny integrert platetopp våren 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om, mulig styret gjennomførte før vår tid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Forrige tilstandsrapport viste til noen sprekker i veggfliser på bad, samt at fug begynte å størkne. Vi har mikrosementert hele badet sommeren 2025, slik at det nå ikke er noen sprekker eller lignende på badet.

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)
Ja
Beskriv: Det var en lekkasje i kjelleren til borettslaget februar 2024 etter at rørene fryste. Styret brukte sertifiserte rørleggere for å: - Utbedre lekkasje på rør som var fryst. - Bytte blandebatteri. - Skifte 2 stk hovedstengekraner.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Borettslaget sin murpuss har slitasjeskader på frem- og bakside. Dette har styret i borettslaget igangsatt arbeid på i juni 2026, slik at det utbedres av faglærte. Da det var ca. 25 kuldegrader et par netter vinteren 2024 la det seg noe is på innsiden av balkongdøren (soverommet). Vi har ikke opplevd dette siden. Det antas at balkongdøren er fra 2014, da det ble bygget balkonger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil med elektrisk annlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kommer frem av forrige takstrapport at gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg blant annet utslag i skjevheter i gulv. Bygget er fra 1889, så dette er å forvente.

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: Det har til tider vært noen rotter i bakgården. Borettslaget har kontrakt med Pelias som har kontinuerlig utbedring og forbedring av dette arealet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport om vår leiligheten fra da vi kjøpte leiligheten i 2023. Borettslaget gjennomførte en ny brannteknisk tilstandsanalyse august 2025. Fra forrige eier: "Brannsikring utarbeidet av Firesafe AS i 2016-2017. Det er også foretatt rystelsesmålinger i forbindelse med bygging av Hagegata 25 (det brune bygget over veien). Ingen rystelsesskader funnet. Kontakt styret for nærmere informasjon."

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? Leiligheten ble målt til 47 kvm i tilstandsrapport da vi kjøpte i 2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting som mangler.

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: Kolstadgata 17A-D (det gul/oransje nabobygget) har igangsatt rehabilitering og bruksendring av 2. og 3. etasje og stallbygning fra kontor til bolig. Se Oslo kommunes nettsider for mer informasjon. Arbeidet ble igangsatt 23.01.2026.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil vi kjenner til, hverken ved overtakelse eller siden.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det har blitt bygget et leilighetsbygg i Kolstadgata 22-24, på andre siden av gaten. Bygget er i all hovedsak ferdigstilt. Per overtakelsesdato pågår det innvendige arbeider i leilighetene. Ingen relevant støy er registrert per dags dato.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har ingen uenigheter eller konflikter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fellesgjeld for borettslaget ble økt med 200.000 NOK i juni 2026 for å utbedre murpuss. Dette er forventet å ha lite eller ingen påvirkning på felleskostnader. Utover dette er det per juni 2026 ingen konkrete planer, vedtak eller forslag til vedtak som vil øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Se punkt 4. i selgers egenerklæringsskjema.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1980 mot gate.
Balkongdør fra 2014 mot bakgård.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører - grunnet værslitte karmer med behov for vedlikehold- Grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år
Etasjeskille og gulv på grunn -Grunnet lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm
Kjøkken - Trekk - Grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger - Grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon - Grunnet manglende ventilering på soverommet.
Våtrom - Overflate vegg/himling - Grunnet svelleskader nederst på dørblad.
Våtrom - Ventilasjon - Grunnet naturlig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon - Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). Ikke foretatt grunnet murvegger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg medfølger vaskemaskin og frittstående kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Skapseng (skreddersnekret)
- Veggskap i stue og gang
- Bokhyller i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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.

Ønsker en andelseier å leie ut andelen sin utover de 30 dagene korttidsutleie loven tillater, skal det søkes tillatelse fra styret. Det kan sendes inn en skriftlig søknad årlig om en generell tillatelse på utleie opp til 130 dager i året. Ved sjenerende utleie eller gjester, kan styret trekke tilbake den generelle tillatelsen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme bad
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kr,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 906,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, samt borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader drift: kr 3 461,-
Avdrag lån 1516,18,40502: kr 736,-
Renter lån 1516.18.40502: kr 353,-
Internett: kr 356,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til eventuelle tilleggstjenester og abonnementer, medlemskap i borettslagets (USBL), samt øvrige tjenester etter eget ønske.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 158 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 633 895,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS.

Borettslaget

Om borettslaget
Kolstadgata 15 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 11 boliger og 1 næringslokaler.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Styrets e-post: kolstadgata15@gmail.com
Borettslaget har en fellesbod, bakgård og en hønegård. Borettslaget har en aktiv Facebook-gruppe med jevnlige sosiale arrangementer.

Har du hørt om Tøyentuppene? En av de mest sjarmerende og særegne kvalitetene ved Kolstadgata 15 er de åtte hønene som bor i borettslaget – kjent som Tøyentuppene. Hønene har blitt en liten lokal favoritt. For beboere som ønsker å være med i hønseordningen, byr de på en ekstra hverdagsluksus: ferske egg levert rett utenfor døren til helgefrokosten. Det er selvsagt helt frivillig å delta, men ordningen har blitt et samlingspunkt som skaper fellesskap, hyggelige møter og et helt spesielt bomiljø. Ingen haner – bare åtte fornøyde høner som bidrar med ferske egg og en unik sjarm du neppe finner mange andre steder.

For mer info: https://www.facebook.com/toyentuppene/.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 11. mai 2026:
· Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
· Styrehonorar på kr 40 000,- for perioden 2025-2026 ble godkjent.
· Det ble vedtatt å øke borettslagets lån med kr 200 000,- for å sikre likviditet.
· Forslag om beskjæring av trær i bakgården ble godkjent.
· Oppgradering av vinduer ble ikke prioritert.
· Saker om kjøp av areal, sammenslåing av leiligheter og omgjøring av et fellestoalett til bod skal utredes videre av styret.

Fremtidige og pågående prosjekter:
· Det er vedtatt å øke borettslagets lån med kr 200 000,- for å sikre tilstrekkelig likviditet.
· Det er vedtatt beskjæring av treet i bakgården.

· Styret vurderer oppgradering av vinduer, men dette prioriteres ikke per nå grunnet høye kostnader (estimert til ca. kr 2 000 000,-).
· Styret utreder saker om kjøp av areal, sammenslåing av leiligheter, og omgjøring av et gammelt fellestoalett til bod/hems.
· Planlagt arbeid inkluderer utbedring av port/bakdør og murpuss/tagging.

Beskjæring av tre:
Beskjæring av treet foran balkongen er en sak som styret og borettslaget arbeider med fortløpende. Målet er å redusere treets omfang over tid, og det er et bredt ønske blant beboerne om ytterligere beskjæring. Arbeidet må imidlertid gjennomføres på en faglig forsvarlig og bærekraftig måte, noe som innebærer at treet kun kan beskjæres gradvis over flere år for å ivareta treets helse.

Styret opplysninger per 26.06.2026:
Styret opplyser at det per dags dato ikke er planlagt økninger av felleskostnadene, utover ordinære årlige prisjusteringer i tråd med inflasjonen.

De siste to årene har styret gjennomført en rekke vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Dette omfatter blant annet installasjon av nye varmtvannsberedere i kjelleren, montering av måler for vann og avløp for å redusere driftskostnadene, samt utskifting av samtlige røykdetektorer tilknyttet det sentrale brannvarslingsanlegget våren 2026. I tillegg ble det 24.06.2026 igangsatt arbeid med utbedring av murpuss både på for- og baksiden av bygningen.

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold og forbedringer innenfor borettslagets økonomiske rammer, med mål om å opprettholde et godt bomiljø og en bærekraftig økonomi. Det er for tiden ikke planlagt større investeringer som forventes å påvirke felleskostnadene. Styret fremhever også borettslagets gode bomiljø, med sterk dugnadsånd og attraktive fellesarealer, herunder pizzaovn og grill i bakgården.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger.

Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82 622,-pr. 01.06.2026

Borettslaget har felles lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161840502, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 16.06.2026: 1 159 383
Andel av saldo: 82 622
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Fellesformue
Kr 19 002,- pr. 16.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 160 300,-. Til sammenligning viste årsregnskapet for 2024 et underskudd på kr 19 962,-. Borettslagets disponible midler var per 31.12.2025 på kr 182 684,-, og egenkapitalen var på kr 1 393 249,-.

På generalforsamling 11.05.2026 ble det vedtatt å øke borettslagets lån med kr 200 000,- for å sikre tilstrekkelig likviditet. Dette anslås å øke felleskostnadene med mellom 300 og 500 kroner per enhet.

Styret har vurdert oppgradering av vinduer (estimert kostnad kr 2 000 000,-), men dette prioriteres ikke per nå. En slik oppgradering vil kunne øke felleskostnadene med kr 1 000,- til kr 2 000,- per måned. Det vurderes også å inngå en abonnementstjeneste mot graffiti til kr 1 200,- per måned.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Trapper og gelendere vaskes to ganger i måneden, og hver enhet har ansvar for renhold av trappeoppsatsen nærmest sin inngangsdør.

Ved total oppussing av våtrom, kjøkken eller oppgradering av rør i egen boenhet, må vannrør oppgraderes fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Dyrehold
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer. Husdyr skal holdes under kontroll (eventuelt i bånd) på borettslagets område. Det bes om at husholdninger med dyr respekterer naboer og bruker bånd på husdyr ved forespørsel. Dyreeier skal rydde opp etter dyret på borettslagets friområder.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586872

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 517 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med grøntområder, lekeplass og velholdt beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte 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
Leiligheten i Kolstadgata gir deg en tilbaketrukket base midt i et av byens mest levende nabolag. Fra balkongen vender du ut mot en rolig og grønn bakgård, skjermet fra byens puls. Samtidig er alt Tøyen har å by på rett utenfor døren. Tøyen Torg, med sitt utvalg av butikker, kafeer og restauranter som Postkontoret og Håndbakt, ligger en kort spasertur unna.

De store grøntområdene i nabolaget er en av de fremste kvalitetene. Botanisk hage ligger like ved og er et naturlig sted for en rolig ettermiddagstur. Rett ved siden av finner du Tøyenparken, som strekker seg videre mot Kampen og gir gode turmuligheter. For kulturopplevelser er både Munchmuseet og Naturhistorisk museum i gangavstand, i tillegg til det lokale kulturhuset Skatten.

Hverdagslogistikken er enkel. Nærmeste T-banestasjon er Tøyen, kun få minutters gange fra leiligheten, med alle linjer som tar deg raskt rundt i hele byen.

Flere dagligvarebutikker er i umiddelbar nærhet, og for de treningsglade finnes både Tøyen Fitness og Fresh Fitness Grønland innen kort gangavstand. I området er det også flere skoler og barnehager, inkludert Tøyen skole som ligger et par gater unna.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Tøyen skole, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 5N og 60.

Nærmeste T- bane stasjon: Tøyen, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

Nærmeste trikkeholdeplass: Lakkegata skole, ca 17 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 17.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse for våningshus samt en privetbygning datert 1889. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for innredning av W.C. i 1,2, 3. etasje og kjeller, datert 07.05.1975.
- Ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert 10.11.2015.
- Ferdigattest for rehabilitering av 2 piper, datert 28.04.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Plantegningen er i samsvar med byggetegningene, med unntak av at veggen mellom kjøkken og stue er fjernet, og at det er etablert balkong. 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015, som gjelder foran ved motstrid. Relevante bestemmelser i planen er blant annet:
- § 3: Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for eiendommen.
- § 4: I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses

flest mulig boliger. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- § 7: Bevaringsspørsmålet er ikke avklart i planen. Før prosjektering anbefales det å kontakte kommunen for å avklare bevaringsinteresser, og bevaringsspørsmålet skal alltid vurderes ved søknad om riving eller bygging.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17.

Det er registrert naturmangfold i området. I henhold til naturmangfoldloven skal det ved tiltak tas hensyn til registrert biologisk mangfold. Før en bygge- eller delesøknad må det undersøkes om det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller naboeiendommer. Dersom tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold, kan det kreves en uttalelse fra Bymiljøetaten.

Pågående byggesaker:
Kolstadgata 20 - oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27
Saksnummer 2025/09148 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202011293
Status: Under behandling
Det er søkt om oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata, iht. gjeldende reguleringsplan, S-5061, vedtatt 11.12.2019. Prosjektet er er nærmest ferdigstilt.

Kolstadgata 17 A-D - rehabilitering og bruksendring av 2. og 3. etasje og stallbygning fra kontor til bolig
Saksnummer: 2025/08519 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202314536
Status: Under behandling
Søknaden omhandler bruksendring og rehabilitering av Kolstadgata 17 A-D på Tøyen i bydel Gamle Oslo. Anlegget har en 120 år lang historie med industri og næringsvirksomhet. Bygningen ble på begynnelsen av 1900-tallet oppført som kaffebrenneri. Gjennom årenes løp har bygningsmassen blitt utvidet, og den har huset flere ulike virksomheter. Det søkes om å bruksendre 2. og 3. etasje fra kontorer til bolig. I tillegg vil stallbygningen i bakgården bli bruksendret til bolig. I 1. etasje beholdes næringsvirksomheten, og det vil bli lagt til rette for to næringslokaler mot gate, samt to tre kombinerte nærings- og kontorlokaler mot bakgård. I tillegg vil skuret som opptar store deler av bakgården rives.

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

301/231/274:
14.05.1998 - Dokumentnr: 27022 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:145 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:276
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:401
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for etat for eiendom-og utbygging.

26.10.1889 - Dokumentnr: 900115 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:528

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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:
Fast provisjon: kr. 44 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 121 297,- 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. 3 625,-.

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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kolstadgata 15A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	**3 min**
351 elever, 17 klasser	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**8 min**
199 elever, 13 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**10 min**
495 elever, 21 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**13 min**
616 elever, 46 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
429 elever, 30 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	**11 min**
Etterstad videregående skole	**21 min**
588 elever, 41 klasser	1.6 km

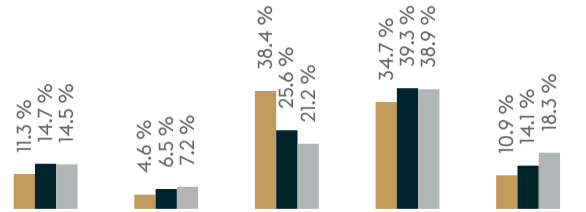
Offentlig transport

Tøyen skole	**3 min**
Linje 5N, 60	0.2 km
Tøyen	**4 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.3 km
Tøyen stasjon	**14 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Lakkegata skole	**14 min**
Linje 17	1.1 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år)	**3 min**
83 barn	0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år...	**4 min**
27 barn	0.3 km
Min Árbi	**4 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Tøyen skole	3 min
Sverresgate park balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	8 min

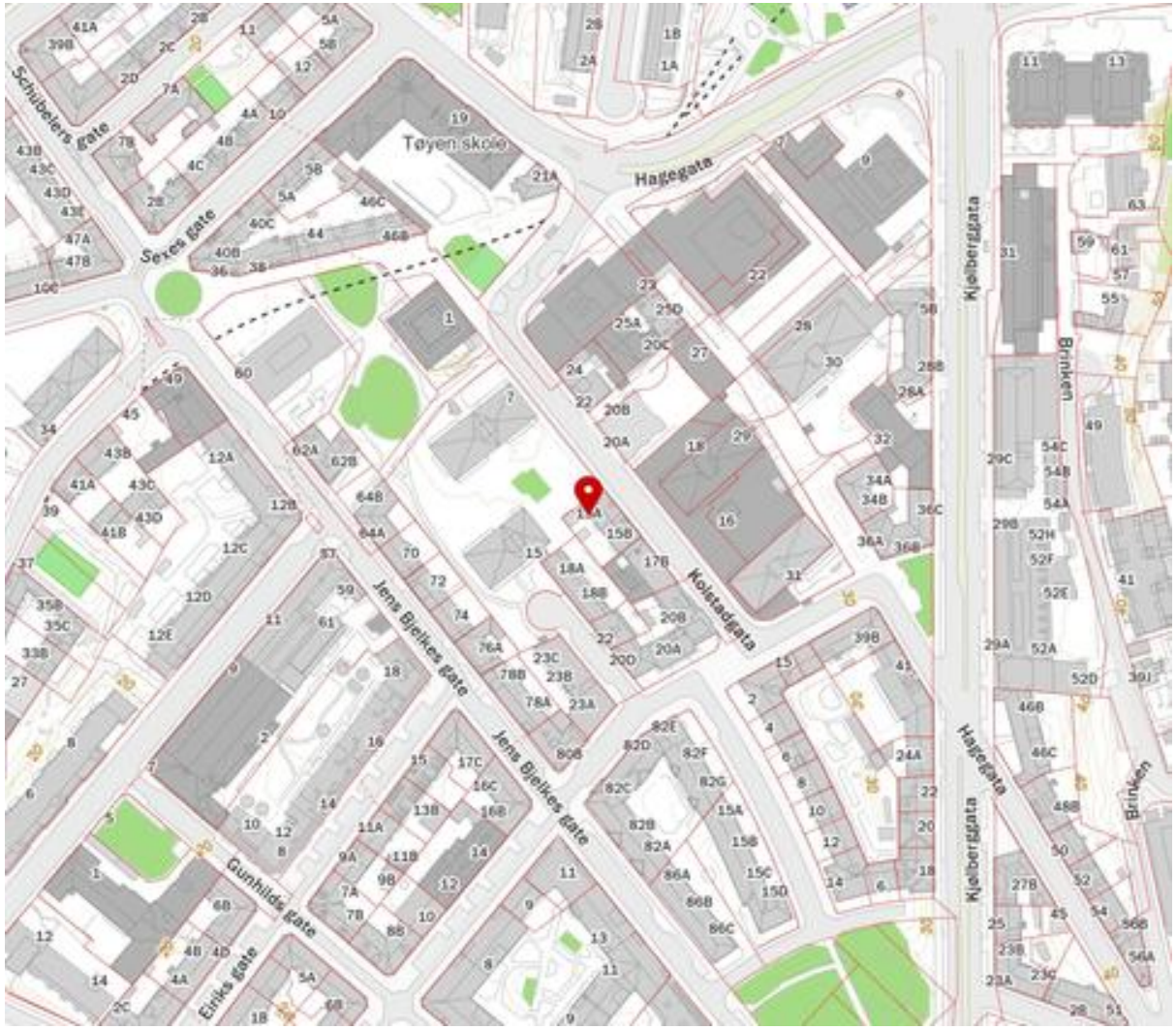
«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

Kolstadgata 15A
0652 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1889
BRA:	53 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	25.6.2026 (Gyldig til 25.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	1	2

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet værslitte karmer med behov for vedlikehold - grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år
Etasjeskille og gulv på grunn	-grunnet lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm
Kjøkken - Trekk	- grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- grunnet manglende ventilering på soverommet.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- grunnet svelleskader nederst på dørblad.
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Ikke foretatt grunnet murvegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.6.2026	**25.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Josva T. Ringøen Baller**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Emma Helland Ringøen Baller**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kolstadgata 15A, 0652 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**274**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1889**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, soverom, bad, entre.	**0**	**0**	**4**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**53**	**46**	**7**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 3,7 m² med utgang fra soverom, syd-vestvendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Etablert i 2014, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Balkonggulv er ikke tekket utover at stålplater er folierte.	
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1980 mot gate.-

Balkongdør fra 2014 mot bakgård.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet. Entredør fra ukjent år.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Karmer innvendig og utvendig er værslitte på vinduer fra 1980.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Værslitte karmer og uttørkede kittfalser øker risikoen for fuktinntrenging i trevirket. Over tid kan dette føre til oppsprekking, råteutvikling, redusert levetid på vinduene og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – 50 mm
Soverom – 20 mm

Oppsummering **TG-2**

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Skjevheter som dette er normalt for eldre bygårder og regnes som setningskader i tiden etter oppføringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og frittstående vaskemaskin oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkken fra 2018.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Kullfilter integrert i platetopp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 2,81 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Ikke mulig å kontrollere pga det er flere boenheter i bygget.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Enkelte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskap plassert i felles oppgang. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer i stue.

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke ventilering på soverommet utover muligheten for åpning av balkongdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.11 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Microcement på gulv og vegger, utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har naturlign ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet fra ukjent år, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Annet, Flis**

Flis på vegger, microcement over.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svelleskader nederst på dørblad.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å kontrollere sprekker i flis/fuger pga microcement over.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Mangelfull overflatebeskyttelse kan føre til økt fuktinntregning og videre nedbrytning av trevirket. Svelleskader kan over tid medføre redusert funksjon og forkortet levetid på dørbladet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet maling bør fjernes og overflater behandles på nytt. Svelleskadet treverk bør utbedres eller skiftes ved behov.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet, Flis**
Flis på gulkv. microcement over.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ikke kontrollert**
Ikke mulig å kontrollere sprekker i flis/fuger pga microcement over.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Membran synlig i sluk.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Måles til 35 mm hvilket er ok.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Feil utførelse av membran ved sluk

Beskrivelse:
TG2: Membran er ikke klemt på korrekt måte med mekanisk låst klemring.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilering med avtrekk på vegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Naturlig ventilering med avtrekk på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone. Veggene er tyke og av mur, noe som gjør at fuktindikator ikke gir entydige eller pålitelige resultater. Det ble ikke registrert unormale utslag, men målemetoden har begrenset verdi i dette tilfellet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
- grunnet manglende dokumetasjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Josva T Ringøen Baller	9578-5999-4-3984586	2026-06-19 18:49:16
Emma Helland R Baller	9578-5999-4-3886417	2026-06-19 18:50:46

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
19. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0274/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolstadgata 15A, 0652 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Josva T. Ringøen Baller, Emma Helland Ringøen Baller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2023

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
Polisenummer: SP586872
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magomadov Org nummer 919 214 473. Vi mikrosementerte hele badet, oppå eksisterende fliser, samt byttet ut dusj, vask og annet interiør. Arbeidet ble utført slutten av juli 2025. Det er usikkert når badet "under mikrosementen" ble modernisert/oppgradert. Ny termostat til varmekabler er montert i 2022, av tidligere eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Topprist fornyet. Ellers bare mikrosement over eksisterende fliser på bad.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble bygget opp lenge før vi kjøpte. Vi har kun lagt mikrosement over eksisterende fliser.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bygget et lekkert hyllesystem i loftsboden. Nye piper utbedret i 2021. Ferdigattest kan hentes under innsyn i Oslo kommune, evt fra borettslaget. Nytt takbellegg lagt i regi av borettslaget grunnet dårlig arbeid fra Takpartner Knudsen rundt 2016. Peisovn i stue, montert ny i 2017. Pipeløp ble antatt rehabilitert innvendig i 2021 med nye syrefast stålrør. Peisovn og pipeløp ble gjennomført ved tidligere eier. Før vi kjøpte høsten 2023 ble det gjort mer arbeid. Dette er blant annet montering av sydvestvendte balkonger mot bakgård i 2014, samt brannsikring av tak i kjellerboder.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS, Org nummer: 992 719 133. Det var en lekkasje i kjelleren til borettslaget februar 2024 etter at rørene fryste. Styret brukte sertifiserte rørleggere for å: - Utbedre lekkasje på rør som var fryst. - Bytte blandebatteri. - Skifte 2 stk hovedstengekraner. Høsten 2024 var det en mindre lekkasje i leiligheten over oss. Lekkasjen skal ha vært i taket på deres kjøkken, som altså er over vårt soverom. Lekkasjen skal ha blitt utbedret av fagfolk. Fagfolkene mente ikke lekkasjen skal ha påvirket vår leilighet. Det har siden høsten 2024 (nesten to år) ikke vært noen tegn til fukt/annen påvirkning på vårt soverom.

---

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: Det er blitt gjort elektrisk arbeid i to runder: FØRSTE RUNDE: Arbeid som har blitt utført: Ledlys i tak + dimmere i stue/kjøkken, gang og soverom. Satt opp takpunkt for lysekrone. Montert en 4x stikkontakt under TV benk. 2stk doble utenpåliggende stikk m.jord. Koblingsbokser montert hvor nødvendig. Koblingspunkt i tak over kjøkkenøy, lampe over kjøkkenbenk. ANDRE RUNDE: Elektrisk arbeid ble utført på badet etter at at det ble lagt mikrosement. Dette arbeidet inkluderer stikk lys bad, montering, redemontering av stikkontakt, samt montert taklampe. Ellers er sikringskapet er nylig oppgradert til automatsikringer (april 2022) av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert av eltilsynet siden vi overtok.

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: Borettslaget innstallerte vannmålere på vannforsyning våren 2026, som har gjort at vi har bedre oversikt over kostnader knyttet til vann og avløp, og redusert kostnader knyttet til dette for borettslaget med 20-30%. Borettslaget har også oppgradert varmvannstankene våren 2026.

---

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: Borettslaget oppgraderte deler av loftet til å bli leiligheter. Dette var før vi kjøpte, men mener at det ble gjort ca 2016/17.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, da dette er felles gjennom borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset og lakkert gulvene desember 2023. Arbeidet ble utført av Kvikk Parkettsliperi org. nummer 972423343. Vi har også lektet ned taket for å innstallere spottere. Dette ble gjort med bistand fra min fetter som er tømrer, samt hjelp av en bror som har gått i lære som tømrer. Vi monterte også taklister/stukkatur i forbindelse med dette arbeidet. Vi har sparklet og malt alle rom, hvor det også ble gipset på veggene mot nabo i stuen. Vi har innstallert ny integrert platetopp våren 2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om, mulig styret gjennomførte før vår tid.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Forrige tilstandsrapport viste til noen sprekker i veggfliser på bad, samt at fug begynte å størkne. Vi har mikrosementert hele badet sommeren 2025, slik at det nå ikke er noen sprekker eller lignende på badet.

---

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)

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje i kjelleren til borettslaget februar 2024 etter at rørene fryste. Styret brukte sertifiserte rørleggere for å: - Utbedre lekkasje på rør som var fryst. - Bytte blandebatteri. - Skifte 2 stk hovedstengekraner.

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget sin murpuss har slitasjeskader på frem- og bakside. Dette har styret i borettslaget igangsatt arbeid på i juni 2026, slik at det utbedres av faglærte. Da det var ca. 25 kuldegrader et par netter vinteren 2024 la det seg noe is på innsiden av balkongdøren (soverommet). Vi har ikke opplevd dette siden. Det antas at balkongdøren er fra 2014, da det ble bygget balkonger.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil med elektrisk annlegg.

---

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

Ja

Beskriv: Det kommer frem av forrige takstrapport at gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg blant annet utslag i skjevheter i gulv. Bygget er fra 1889, så dette er å forvente.

---

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: Det har til tider vært noen rotter i bakgården. Borettslaget har kontrakt med Pelias som har kontinuerlig utbedring og forbedring av dette arealet.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport om vår leiligheten fra da vi kjøpte leiligheten i 2023. Borettslaget gjennomførte en ny brannteknisk tilstandsanalyse august 2025. Fra forrige eier: "Brannsikring utarbeidet av Firesafe AS i 2016-2017. Det er også foretatt rystelsesmålinger i forbindelse med bygging av Hagegata 25 (det brune bygget over veien). Ingen rystelsesskader funnet. Kontakt styret for nærmere informasjon."

---

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? Leiligheten ble målt til 47 kvm i tilstandsrapport da vi kjøpte i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting som mangler.

---

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: Kolstadgata 17A-D (det gul/oransje nabobygget) har igangsatt rehabilitering og bruksendring av 2. og 3. etasje og stallbygning fra kontor til bolig. Se Oslo kommunes nettsider for mer informasjon. Arbeidet ble igangsatt 23.01.2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil vi kjenner til, hverken ved overtakelse eller siden.

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt bygget et leilighetsbygg i Kolstadgata 22-24, på andre siden av gaten. Bygget er i all hovedsak ferdigstilt. Per overtakelsesdato pågår det innvendige arbeider i leilighetene. Ingen relevant støy er registrert per dags dato.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har ingen uenigheter eller konflikter.

---

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: Fellesgjeld for borettslaget ble økt med 200.000 NOK i juni 2026 for å utbedre murpuss. Dette er forventet å ha lite eller ingen påvirkning på felleskostnader. Utover dette er det per juni 2026 ingen konkrete planer, vedtak eller forslag til vedtak som vil øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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: 8-0274/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emma Helland R Baller	**2026-06-19**	**Josva T Ringøen Baller**	**2026-06-19**

Identifikasjon

Emma Helland R Baller

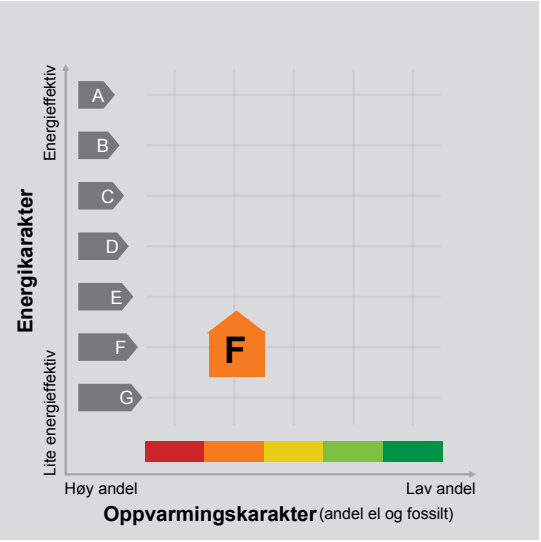
Identifikasjon

Josva T Ringøen Baller

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kolstadgata 15A
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80594070
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	36c7b155-8318-490f-9157-ac04e6ea921e
Dato	18.10.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Slå elektriske apparat heilt av
- Tidsstyring av panelomnar
- Montering av tettingslister

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1889
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kolstadgata 15A
Postnummer: 0652
Stad: OSLO
Kommune: Oslo
Bustadnummer: H0302
Dato: 18.10.2023 16:32:27
Energimerkenummer: 36c7b155-8318-490f-9157-ac04e6ea921e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 274
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80594070

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 2: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 3: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 7: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 15: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Boligopplysninger:

Borettslaget Kolstadg 15		**Vår ref.:**	736/5	**Fødselsdato eier:**	24.08.1998
Kolstadgata 15		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	16.09.1998
0650 OSLO		**Eiere:**	Josva Torrey Ringøen Baller, Emma Helland Olsen		
Organisasjonsnr:	950 010 487	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 906**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 461
	Avdrag lån 1516,18,40502	736
	Renter lån 1516.18.40502	353
Tilleggsytelser:	Internett	356

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 622	Gjeld siste årsoppg.:	70 607
Klient ajourf. lån:	1 159 382,95	Klient gj. s. årsoppg.:	990 789

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161840502, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 16.06.2026: 1 159 383

Andel av saldo: 82 622

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Josva Torrey Ringøen Baller
Adresse:	Kolstadgata 15
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 98136732
E-post:	kolstadgata15@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	70 607	Andre inntekter:	408
Annen formue:	19 002	Utgifter:	4 286		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890		
Gårds/bruksnr:	231/274		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	517

Boligopplysninger:

Borettslaget Kolstadg 15	**Vår ref.:**	736/5	**Fødselsdato eier:**	24.08.1998
Kolstadgata 15	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	16.09.1998
0650 OSLO	**Eiere:**	Josva Torrey Ringøen Baller, Emma Helland Olsen		

Organisasjonsnr: 950 010 487

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0302
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

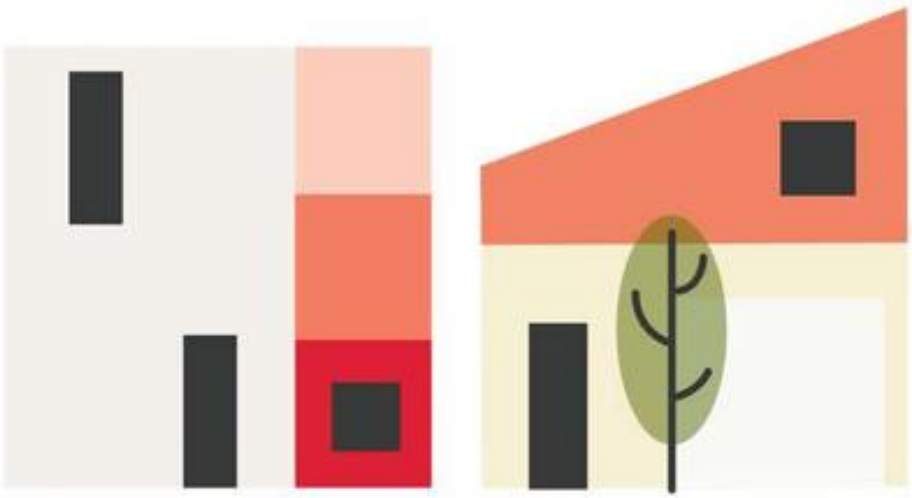
Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS.
Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Kolstadg 15

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00

Bakgården, Kolstadgata 15

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kolstadg 15

Møtet finner sted

mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - Bakgården, Kolstadgata 15

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Kolstadg 15 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fra styret - Orientering - annet.
- 5.2 Fra styret - Økonomisk situasjon - ta opp nytt lån
- 5.3 Fra styret - Beskjæring av trær
- 5.4 Fra styret - Vinduer - følge opp situasjonen og diskusjonen
- 5.5 Fra Synne Sagstad Imeland og Aksel Stadler Kjetså
- 5.6 Fra Vilde Karoline Brandtsegg Vik

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes (i henhold til styrets budsjett for 2026).

5. Andre saker

5.1 Fra styret - Orientering - annet.

Fullført / orientering:

- Varmtvannsbereder
- Norgespris
- Strøm til hønseburet

Planlagt:

- Port / bakdør
- Murpuss + tagging

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Fra styret - Økonomisk situasjon - ta opp nytt lån

Styret opplever at det er høye kostnader over linjen, og at vi er nødt til å prioritere hard for å få ting til å gå rundt.

Det er, som nevnt i punkt 5.1, en rekke kostnader borettslaget er nødt til å ta fremover for å verne om bygget.

Det foreslås derfor å øke borettslagets lån 200.000,- NOK for å ha tilstrekkelig likviditet fremover. Dette anslås å øke felleskostnader med mellom 300 og 500 kroner per enhet.

Forslag til vedtak: Styret anmoder GF å godkjenne dette lånet, slik at Kolstadgata 15 forblir et flott bygg på Tøyen.

5.3 Fra styret - Beskjæring av trær

Aventer tilbud.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å beskjære treet i bakgården godt ned for å
1. forbedre solforhold
2. begrense mengde løv og annet i bakgård

5.4 Fra styret - Vinduer - følge opp situasjonen og diskusjonen

Styret har fulgt opp situasjonen hva gjelder oppgradering av vinduer

Forslag til vedtak: Dette prioriteres ikke per nå, kostnadene er for høye og ikke verd investeringen.

5.5 Fra Synne Sagstad Imeland og Aksel Stadler Kjetså

1. Ønske om å kjøpe areal "bak" toalettet for å potensielt utnytte arealet mer. Ønsker en bekreftelse fra GF før de åpner opp.

2.Gjennomgang / godkjenning av sammenslåing av 2 leiligheter til dagens ene. Per i dag er ikke godkjent etter at de slo sammen leilighetene på 70-tallet en gang. Kommer som merknad på takst. Kan potensielt gjelder det Bjarte og de også?

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne begge disse forslagene, og legge en merknad på at pris for økt areal settes på et naturlig anslag sammenligent med bydel.
Foreslås at styret godkjenner et evt. tilbud på kvadrat.

Styrets innstilling:
1. Positive til å tillate kjøp av dette arealet beskrevet
2. Positive til å godkjenne en tidligere gjennomført sammenslåing.

5.6 Fra Vilde Karoline Brandtsegg Vik

1. Det gamle fellestoalettet i etasje 3,5 – vi har lyst til å åpne dette for å lage rom til bod, slik som Synne og Aksel i 3. etg har gjort med det gamle fellestoalettet i etasje 2,5.
2. Mulighet for å lage hems over stua vår. Det er en del sprekker i stuetaket hos oss, vi tror det kommer av en kombinasjon av tynne gipsplater og litt setning i huset over tid. Vi har snakket om mulighet for hems over stua, og dette kunne blitt gjort samtidig som vi utbedret taket i stua vår.

Styrets innstilling:

1. Dette er styret positive til, men forutsetter at denne kjøpes , og tilbydere foreslår konkurransedyktig kvadratmeterpris.

2. Styret forutsetter at eierne selv bekrefter at dette er regulatorisk ok (verneverdig bygg), byggmestig godkjent, og at tegninger + bekreftelser blir lagt frem for styret. Det er naturlig forslagsstillere selv dekker alle relevante kostnader

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Josva Torrey Ringøen Baller (2025-2027)
Styremedlem Pernille Risbråthe Middelthon (2025-2027)
Styremedlem Aksel Stadler Kjetså (2024-2026)
Varamedlem Einar Fadnes (2025-2026)
Varamedlem Anders Fedøy (2025-2026)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Aksel Stadler Kjetså ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Aksel ønsker å stille til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Einar Fadnes ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Anders Fedøy ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**132 021**	**254 230**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	160 300	-19 962
Tilbakeføring av avskrivning	18 887	18 887
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-128 524	-121 134
B. Årets endring disponible midler	**50 663**	**-122 209**
C. Disponible midler	**182 684**	**132 021**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	223 463	162 956
Kortsiktig gjeld	-40 779	-30 935
C. Disponible midler	**182 684**	**132 021**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Kolstadg 15

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	765 989	694 174	766 000	818 000
Leie forretningslokaler	1	97 500	11 290	76 000	100 000
Sum leieinntekt		**863 489**	**705 464**	**842 000**	**918 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	30 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**30 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**863 489**	**735 464**	**842 000**	**918 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	18 887	18 887	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		66 451	66 382	75 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	9 822	56 236	15 000	17 000
Kommunale avgifter/renovasjon		200 303	185 066	207 000	206 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	0	6 188	6 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	11 844	2 310	3 000	8 500
Reparasjon og vedlikehold	8	66 198	96 513	55 000	117 000
Revisjonshonorar		5 570	4 935	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		67 612	65 074	68 000	71 000
Andre honorar	9	4 400	4 951	4 000	4 000
TV/bredbånd		45 209	45 209	47 000	47 000
Kontingent og gaver		4 090	3 300	3 000	3 850
Forsikring		96 995	71 461	97 000	108 000
Andre kostnader	10	5 752	20 853	4 000	5 900
Sum kostnad		**648 773**	**693 004**	**635 500**	**708 890**
Driftsresultat		**214 716**	**42 460**	**206 500**	**209 110**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 729	6 378	0	0
Rentekostnad		60 144	68 800	62 000	50 000
Netto finansposter		**54 416**	**62 423**	**62 000**	**50 000**
Årsresultat		**160 300**	**-19 962**	**144 500**	**159 110**
Overført til/fra annen egenkapital		160 300	-19 962	0	0
SUM OVERFØRINGER		**160 300**	**-19 962**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Kolstadg 15

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 107 670	3 107 670
Andre driftsmidler	4	83 684	102 571
Sum anleggsmidler		**3 191 354**	**3 210 241**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		4 616	0
Andre kortsiktige fordringer		2 884	4 198
Forskuddsbetalte kostnader		45 051	41 879
Innestående konsernkonto og bank		170 912	116 880
Sum omløpsmidler		**223 463**	**162 956**
SUM EIENDELER		**3 414 817**	**3 373 198**

Balanse 2025 Borettslaget Kolstadg 15

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		**1 100**	**1 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 392 149	1 231 848
Sum opptjent egenkapital		**1 392 149**	**1 231 848**
Sum egenkapital	**11**	**1 393 249**	**1 232 948**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	990 790	1 119 314
Borettsinnskudd		990 000	990 000
Sum langsiktig gjeld		**1 980 790**	**2 109 314**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 494	24 039
Påløpne renter		285	352
Annen kortsiktig gjeld		0	6 545
Sum kortsiktig gjeld		**40 779**	**30 935**
Sum gjeld		**2 021 569**	**2 140 249**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 414 817**	**3 373 198**
Pantstillelser	13	1 980 790	2 109 314

Sted:_____ Dato:_____

Josva Torrey Ringøen Baller Styreleder	Pernille Risbråthe Middelthon Styremedlem	Aksel Stadler Kjetså Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	529 764	460 704
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	46 992	43 560
3650 Innkrevde felleskostn. renter	58 861	67 205
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	130 372	122 705
3605 Leie forretningslokaler	97 500	11 290
Sum	**863 489**	**705 464**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	30 000
Sum	**0**	**30 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsanlegg	Gårdsrom	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	146 431	91 250	3 107 670
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	146 431	91 250	3 107 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 247	54 750	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 184	36 500	3 107 670
Årets avskrivninger :	9 762	9 125	0
Anskaffelsesår :	2015	2019	1983
Antatt levetid i år :	15	10	

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i IF Skadeforsikring. Polise nr. SP586872.

Boligselskapet er eier av tomten. Borettslaget består av 11 seksjoner.Eiendommen er oppført på gnr 231, bnr 274 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt er på 517 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	0	27 476
6362 Skadedyrutryddelse	9 822	9 622
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	229
6392 Avfallshåndtering	0	8 909
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	10 000
Sum	**9 822**	**56 236**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	0	6 188
Sum	**0**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 238	328
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 633	843
6552 Driftsmateriell	973	1 139
Sum	**11 844**	**2 310**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	5 339	31 302
6602 Vedlikehold VVS	4 482	29 225
6613 Vedlikehold uteområder	2 178	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 041	25 111
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 368	876
6648 Vedlikehold dører og porter	14 791	0
Sum	**66 198**	**96 513**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 400	4 951
Sum	**4 400**	**4 951**

6714 gjelder Usbl, Godkjenning andelseier, bruksoverlating, rådg.honorar ifm varsling felleskostander og innkalling årsmøte.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 749	2 013
7719 Møter, div. styret	825	0
7770 Betalingskostnader	1 122	984
7772 Omkostninger inkasso	0	37
7773 Omkostninger innkreving	1 056	1 059
7790 Andre kostnader	0	16 760
7795 Husleietap	0	-1
Sum	**5 752**	**20 853**

7790 gjelder Oslo Kommune Plan- og Bygningset./ferdigattest m.m

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 100	0	1 100
Sum innskutt egenkapital	**1 100**	**0**	**1 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 231 848	160 301	1 392 149
Sum opptjent egenkapital	**1 231 848**	**160 301**	**1 392 149**
Sum egenkapital	**1 232 948**	**160 301**	**1 393 249**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og refinansiering
Lånenummer:	**12134410777**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 067 405
Lånesaldo 01.01:	1 119 314
Avdrag i perioden:	128 524
Lånesaldo 31.12:	**990 790**
Saldo 5 år frem i tid:	224 801

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134410777	2	132 456	264 912
	2	110 398	220 796
	3	74 218	222 654
	4	70 607	282 428

Lån nr. 1213.44.10777 i DnB Boligkreditt AS ble tatt opp i 2017 til vedlikehold og refinansiering av tidligere lån. Annuitetslån med 4 terminer i året og flytende rente. Lånet er planlagt nedbetalt i 2032.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	990 790
Innskuddskapital	990 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 980 790**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 107 670**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 990 000,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kolstadg 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kolstadg 15

Styreleder	Josva Torrey Ringøen Baller (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Aksel Stadler Kjetså (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Pernille Risbråthe Middelthon (sign.)	09.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kolstadg 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kolstadg 15 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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 omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: KTQFN-83Y0Y-1MVX2-XYV1P-Q242F-MNDP6

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KTQFN-83Y0Y-1MVX2-XYV1P-Q242F-MNDP6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-10 18:43:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KTQFN-83Y0Y-1MVX2-XYV1P-Q242F-MNDP6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Kolstadg 15

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Josva Torrey Ringøen Baller
Styremedlem, Pernille Risbråthe Middelthon
Styremedlem, Aksel Stadler Kjetså
Varamedlem, Einar Fadnes
Varamedlem, Anders Fedøy

Styret i Borettslaget Kolstadg 15 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Kolstadg 15 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Kolstadg 15 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 950010487

Borettslaget Kolstadg 15 består av 11 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kolstadg 15 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586872. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Full tilstandsrapport for brannsikring
- Nye detektorer til alle leiligheter og fellesarealer.
- Full sjekk av brannslukningsapparater og ildsteder.
- Oppfordret til opprydning og fjerning av ting som blokkerer i fellesarealer.

Styrets arbeid

- Vi har fortsatt med leilighet-til-leilighet festene som sosialt tiltak.
- Byttet ut alle branndetektorer via Firesafe.
- Skiftet ut varmtvannsberedere.
- Gjort oppgraderinger i hønegården.
- Funnet nye lånetakere til næringslokalet.
- Nye trykksensorer og inntakssensorer for å måle vannbruk.
- Full tilstandsrapport for brannsikring av Firesafe.
- Toalettet i B-oppgangen er fikset.
- Fortsatt prosess med arborister til trebeskjæring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kolstadg 15 - Mandag 11.05.2026 kl. 17:00

Avholdt i leiligheten til Synne Sagstad Imeland og Aksel Stadler Kjetså (pga. dårlig vær).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Josva Torrey Ringøen Baller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 11

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fra styret - Orientering - annet.

Fullført / orientering:

- Varmtvannsbereder
- Norgespris
- Strøm til hønseburet

Planlagt:

- Port / bakdør
- Murpuss + tagging

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Fra styret - Økonomisk situasjon - ta opp nytt lån

Styret opplever at det er høye kostnader over linjen, og at vi er nødt til å prioritere hard for å få ting til å gå rundt.
Det er, som nevnt i punkt 5.1, en rekke kostnader borettslaget er nødt til å ta fremover for å verne om bygget.
Det foreslås derfor å øke borettslagets lån 200.000,- NOK for å ha tilstrekkelig likviditet fremover. Dette anslås å øke felleskostnader med mellom 300 og 500 kroner per enhet.

Styret anmoder GF å godkjenne dette lånet, slik at Kolstadgata 15 forblir et flott bygg på Tøyen.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

5.3 Fra styret - Beskjæring av trær

Avventer tilbud.

Styret foreslår å beskjære treet i bakgården godt ned for å
1. forbedre solforhold
2. begrense mengde løv og annet i bakgård

Vedtak:
Forslaget ble godkjent .

5.4 Fra styret - Vinduer - følge opp situasjonen og diskusjonen

Styret har fulgt opp situasjonen hva gjelder oppgradering av vinduer.
Dette prioriteres ikke per nå, kostnadene er for høye og ikke verd investeringen.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

5.5 Fra Synne Sagstad Imeland og Aksel Stadler Kjetså

1. Ønske om å kjøpe areal "bak" toalettet for å potensielt utnytte arealet mer. Ønsker en bekreftelse fra GF før de åpner opp.

2.Gjennomgang / godkjenning av sammenslåing av 2 leiligheter til dagens ene. Per i dag er ikke godkjent etter at de slo sammen leilighetene på 70-tallet en gang. Kommer som merknad på takst. Kan potensielt gjelder det Bjarte og de også?

Vedtak:
Saken utredes nærmere før den eventuelt fremmes påny for generalforsamlingen.

5.6 Fra Vilde Karoline Brandtsegg Vik

1. Det gamle fellestoalettet i etasje 3,5 – vi har lyst til å åpne dette for å lage rom til bod, slik som Synne og Aksel i 3. etg har gjort med det gamle fellestoalettet i etasje 2,5.

2. Mulighet for å lage hems over stua vår. Det er en del sprekker i stuetaket hos oss, vi tror det kommer av en kombinasjon av tynne gipsplater og litt setning i huset over tid. Vi har snakket om mulighet for hems over stua, og dette kunne blitt gjort samtidig som vi utbedret taket i stua vår.

Vedtak:
Sakene utredes nærmere før de eventuelt fremmes påny for generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Aksel Stadler Kjetså for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Einar Fadnes for 1 år.
Valgt ble: Anders Fedøy for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Josva Torrey Ringøen Baller (2025-2027)
Medlem: Pernille Risbråthe Middelthon (2025-2027)
Medlem: Aksel Stadler Kjetså (2026-2028)
Vara: Einar Fadnes (2026-2027)
Vara: Anders Fedøy (2026-2027)

Protokoll for Borettslaget Kolstadg 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	11.05.2026
Sekretær	Josva Torrey Ringøen Baller (sign.)	11.05.2026

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KOLSTADGATA 15

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer. Husdyr skal holdes under kontroll (eventuelt i bånd) på borettslagets område. Det bes om at husholdninger med dyr respekterer naboer og bruker bånd på husdyr ved forespørsel. Dyreeier skal rydde opp etter dyret på borettslagets friområder.

HUSHOLDNINGSAVFALL
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:
Trapper og gelendere vaskes to ganger i måneden. Hver enhet har ansvar for å vaske trappeoppsatsen nærmest sin inngangsdør, (A-oppgang: Loft vasker loftsavsats og en trapp, midtleilighet 3. etasje, vasker opp trappen nærmest seg + avsats mellom 3. Og 4. etasje., osv. Ytterste leilighet i 1. Etasje vasker avsats, liten trapp og inngangsområdet. B-oppgang: Loft vasker egen avsats + ned til 3. etasje, 3. etasje vasker egen avsats og ned til 2. etasje osv. 1. etasje vasker gulvflate i egen etasje). Vinduer i oppgangene pusses ved behov. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKING
Tørking kan finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboene.

MARKISER ETC.
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

KORTTIDSUTLEIE
Ønsker en andelseier å leie ut andelen sin utover de 30 dagene korttidsutleie loven tillater, skal det søkes tillatelse fra styret. Det kan sendes inn en skriftlig søknad årlig om en generell tillatelse på utleie opp til 130 dager i året. Ved sjenerende utleie eller gjester, kan styret trekke tilbake den generelle tillatelsen.

Andelseier skal sørge for at leietakere er informert om at borettslaget ikke er et kommersielt utleiebygg, og at gjester skal respektere stilletid, fellesarealer og naboer.

Hvis andelen utleie (korttid og langtid) blir uforholdsmessig høy, vil styret kunne nekte godkjennelse av generelle søknader eventuelt trekke tilbake gitte godkjennelser. Dette er en skjønnsvurdering styret tar.

Meldinger fra borettslagets styre eller fra BBL Ungdommens Selvbyggerlag, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

03.06.2021

Vedtekter

for

Borettslaget Kolstadgata 15 org. nr. 950 010 487

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. mars 1983,
sist endret den 31. mai 2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kolstadgata 15 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre

vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved total oppussing av våtrom og/eller kjøkken og/eller oppgradering av rør i egen boenhet, må vannrør oppgraderes fram til borettslagets felles- /hovedledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Ved utbygg på andelseieres initiativ, på eget boareal eller fellesareal (etter godkjent søknad), står andelseier selv ansvarlig for vedlikehold av nevnte utbygg.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

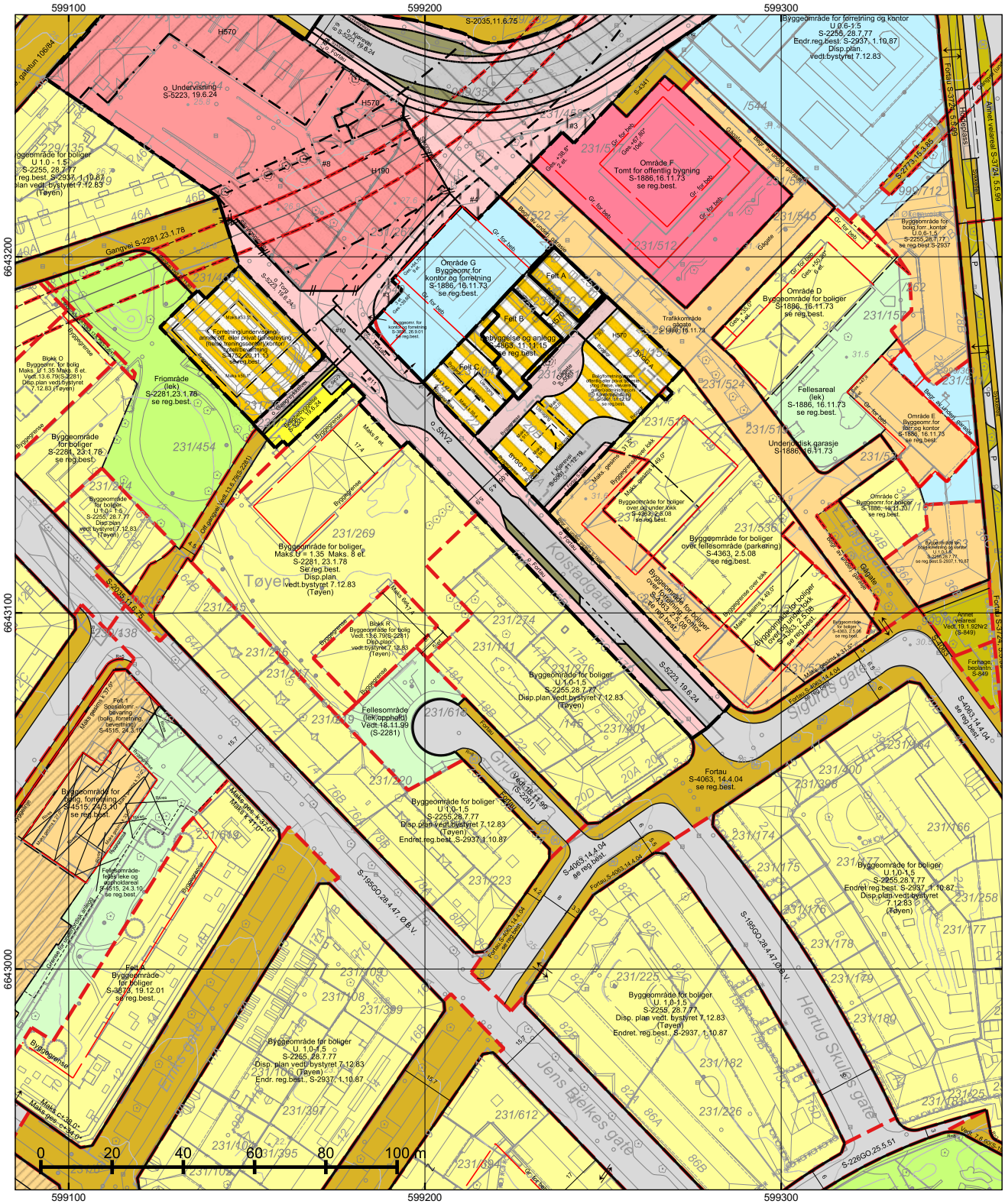
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

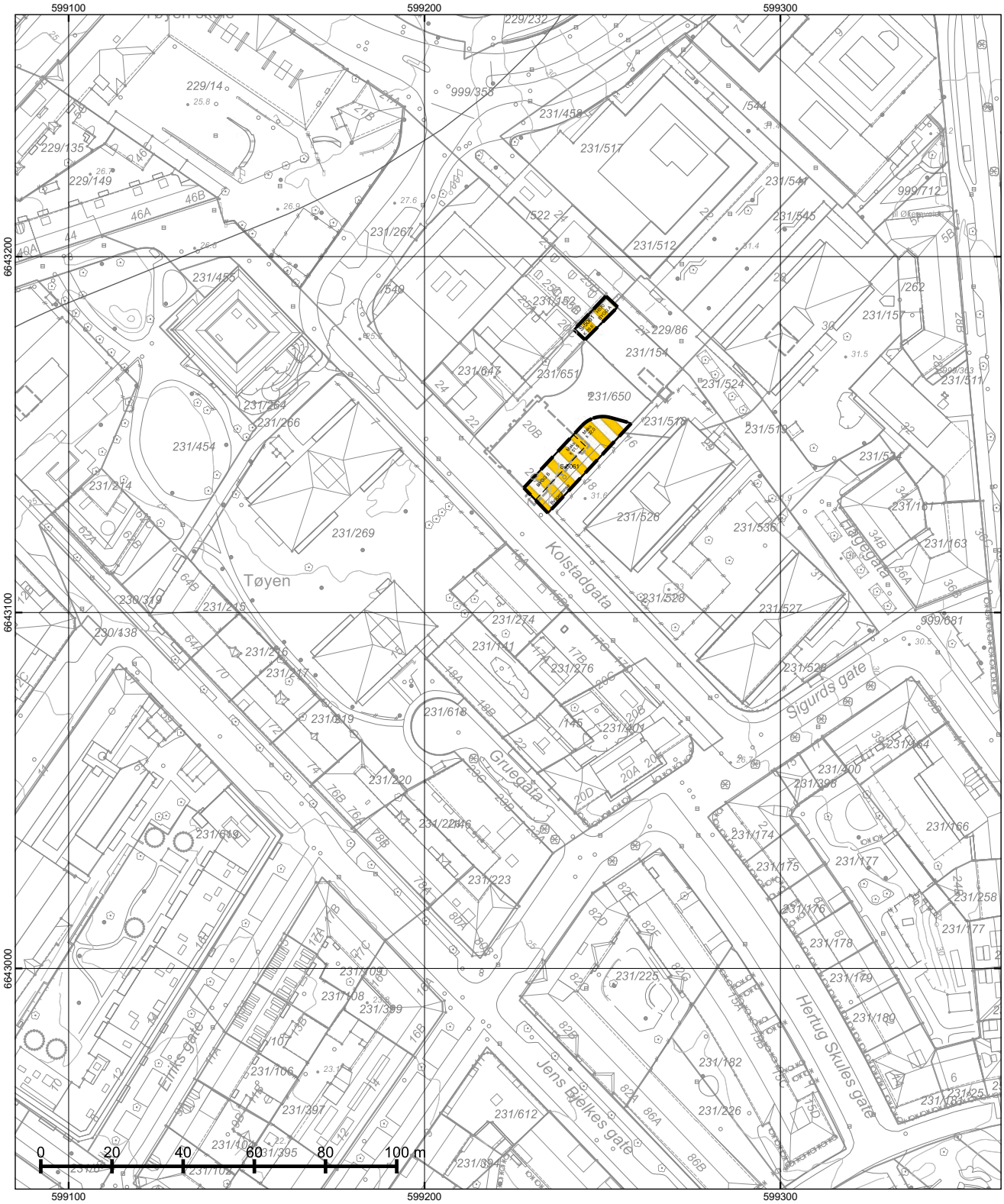
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


599100
599200
599300
6643200
6643100
6643000
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 reg.best. S-2937, 1.10.87 plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan. Vedt.bystyret 7.12.83
Område D Byggeområde for boliger S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område F Tomt for offentlig bygning S-1886,16.11.73 se reg.best.
Område G Byggeomr.for kontor og forretning S-1886, 16.11.73 se.reg.best.
Område E Byggeomr.for lett.pg kontor S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område C Byggeomr.for bolig S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Felt A S-4363, 11.11.15
Felt B S-4363, 11.11.15
Felt C S-4363, 11.11.15
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering) S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering) S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering) S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering) S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks. U = 1.35 Maks. 8 et. S-2281, 23.1.78 Se reg.best. Disp.plan. vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger S-2281, 23.1.78 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255 28.7.77 Disp.plan vedt bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger S-3678, 19.12.01 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Blokk O Byggeomr. for bolig Maks. U 1.35 Maks. 8 et. Vedt. 13.6.79(S-2281) Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Blokk R Byggeområde for bolig Vedt.13.6.79(S-2281) Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Fellesområde (lek opphold) Vedt.18.11.99 (S-2281)
Fellesområde-felles lekeplass og oppholdsareal S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Fellesareal (lek) S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Underjordisk garasje S-1886, 16.11.73
Fri-område (lek) S-2281,23.1.78 se reg.best.
Forretningsundervisningsbygn. off. eller privat undervisning (ikke treningssenter) kontor, bolig/overnatting S-4752, 20.11.13 såvidt best.
Trafikkområde gågate S-1886, 16.11.73
Gangvei S-2281,23.1.78
Fortau S-4063, 14.4.04 se reg.best.
Fortau S-4063, 14.4.04 se reg.best.
Fortau S-4063, 14.4.04 se reg.best.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

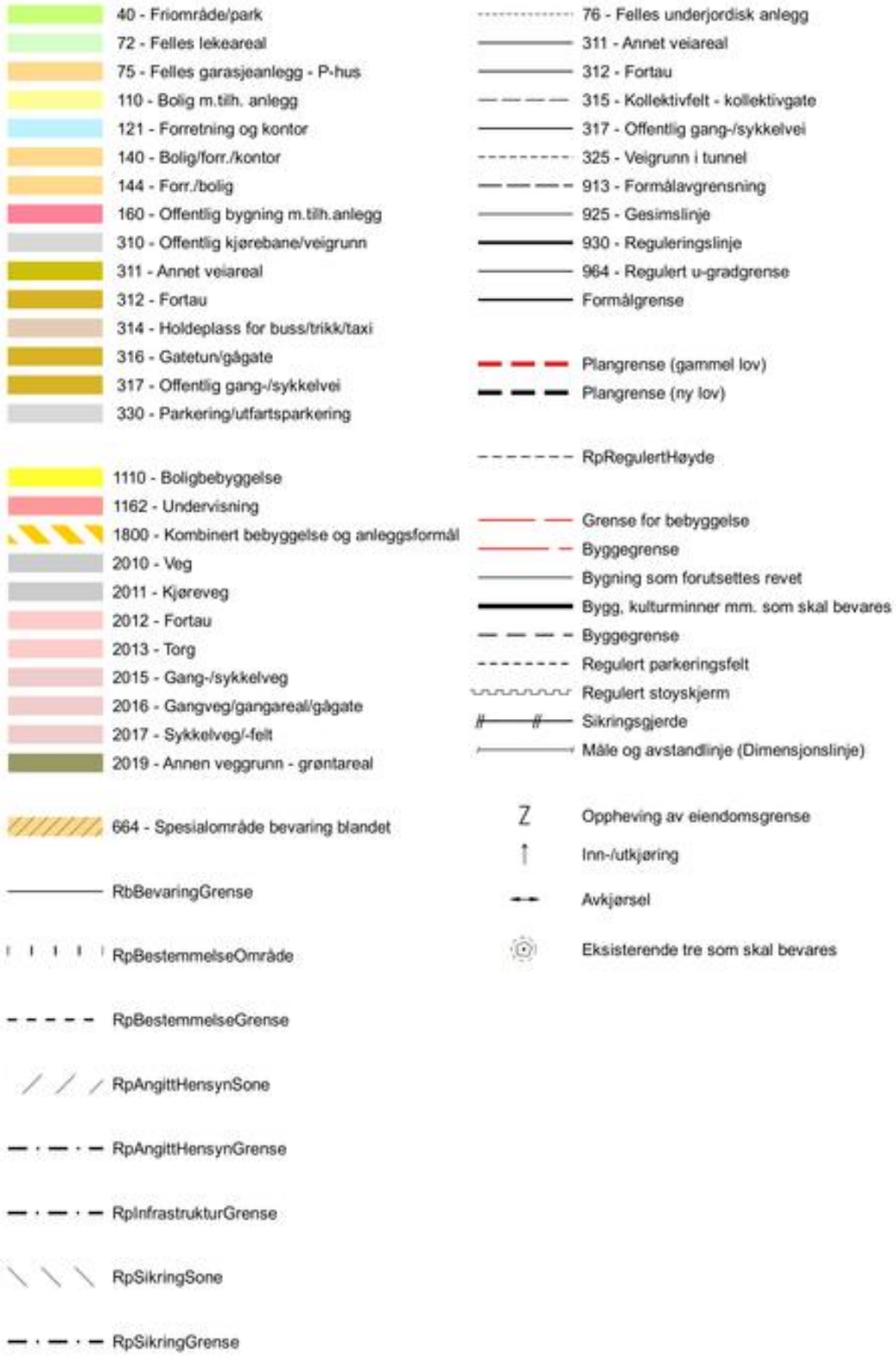
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

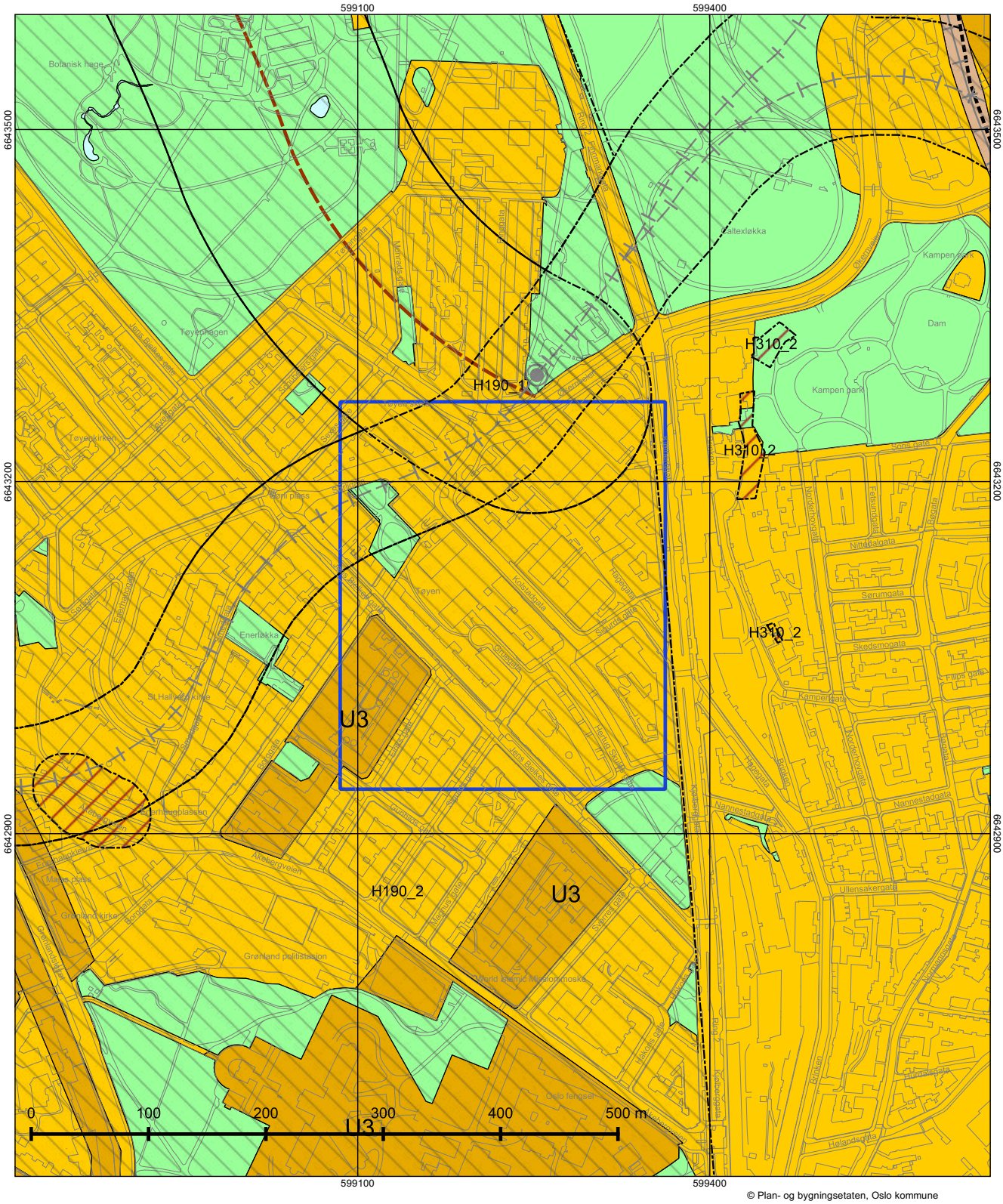
PlottID/Best.nr: 159469/ 86535005
Deres ref.:
Adresse: KOLSTADGATA 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/274

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159469/86535005
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535005
Deres ref: 2201

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 274.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 274.

GNR. 231 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.1889.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

517 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

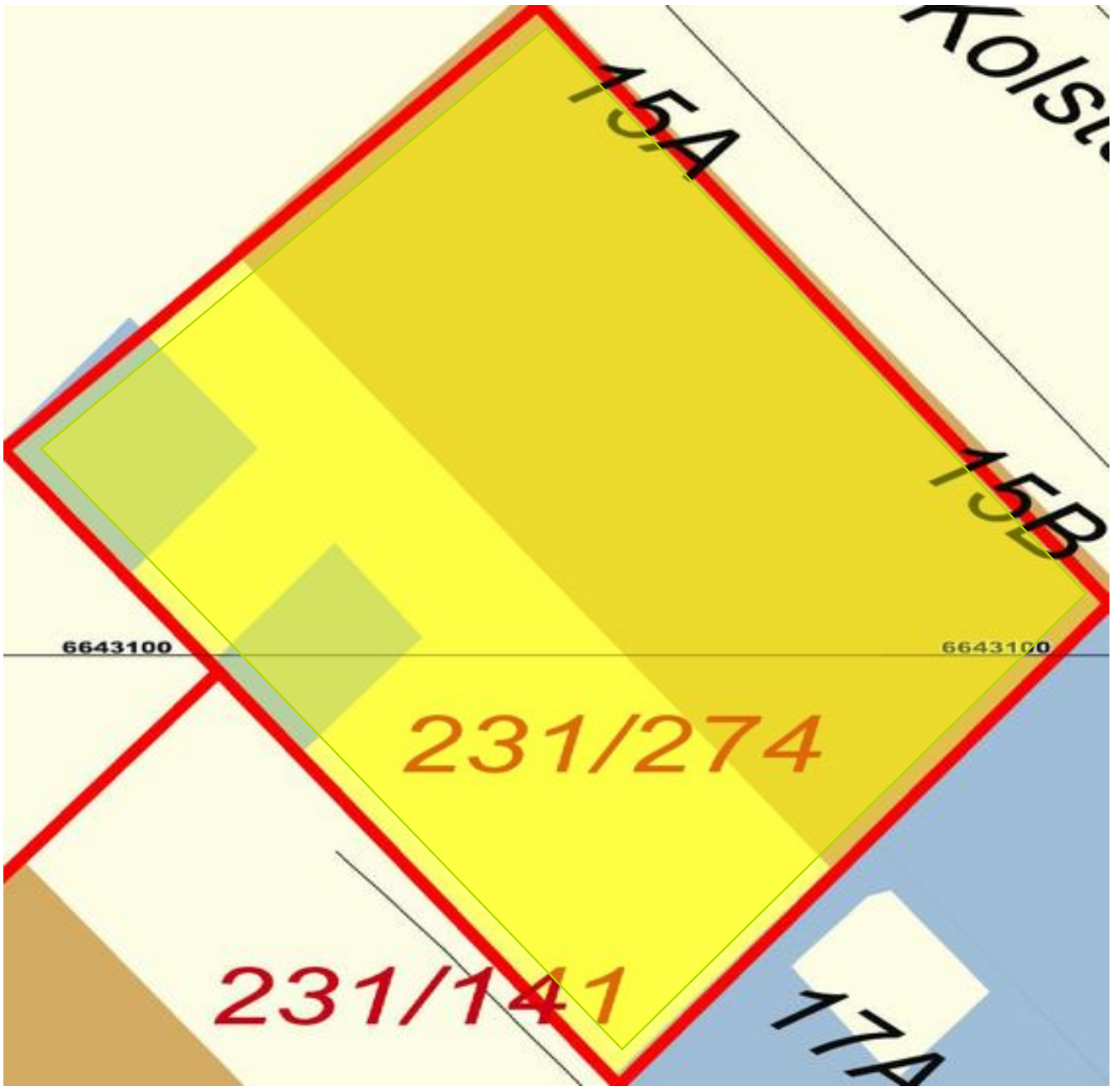
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

J.-No. 48.89 X Tegninger og Situationsplan

552/87

Bygningsanmeldelse

til Lofo Distrikt.

551-89 I

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 16 Vestvågøen skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og bebyggede saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Flademaal: 260 □ Meter i 2 Etager | tilsammen:
77 □ Meter i 1 Et.

Grunderemnets Flademaal (§ 69) Skøn ved Godkjendt.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Fiskevirksomhed samt en Del til Fiskebygning

Anlæg af de i Bygningsloven §§ 51, 54, 76, 92 og 93 omhandlede Slags Anlæg

Bygningens Høide og Gulvets Bredde (§ 33) 8 m.

Etagernes Antal 1 i Fiskebygningen, 2 i Beboelsesbygningen

Etagernes Høide (§ 44) 3 m.

Fundamentering (§ 58) Grundmuren støbes i Kalk.

Grundbeskaffenhed Fast Underlag

Isolation (§ 59) Asfaltlag

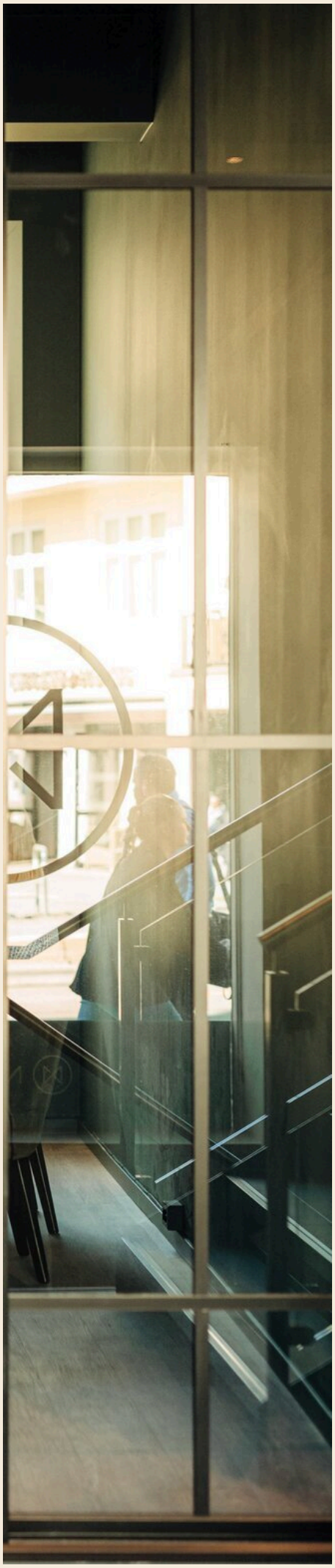
Dræning Som Situationsplanen viser med Fald af 1 pr. 60 Centimeter mindst i samme. Afledningen foregaar ved Overfladen

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 8-0274/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kolstadgata 15A 0652 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 274 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)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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