

Kjølberggata 1E



Velkommen til

Kjølberggata 1E



Salgsoppgaven produsert 24. januar 2025

Nedre Kampen / Tøyen

Toppleilighet med to balkonger, utsikt og meget gode solforhold | Idyllisk bakgård | Varmtvann inkl. | Ingen dok. avg.

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	301 000,-
Omkostninger	20 500,-
Totalpris	5 271 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 755,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930

Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no



Kjølberggata 1E

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D





Kort fortalt

Toppleilighet i populær bygård med to balkonger og meget gode solforhold. Leiligheten har masse sjarm og fasiliteter som peis, originalt tregulv og god takhøyde. Usjenert med lite innsyn, store vindusflater og masse lys. Aksjelaget er veldrevet og har kanskje en av de fineste bakgårdene i Oslo. Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt nær buss, T-bane, frodige parker, byens beste bakerier og koselige kaféer.

- To balkonger - sol fra tidlig morgen til sen kveld
- Stue med peisovn
- Hyggelig, separat kjøkken
- Bad m/ badekar
- Stort soverom
- Originalt tregulv og god takhøyde
- To boder
- Idyllisk bakgård m/ drivhus, grillhytte, utepeis og hønsehus
- VV inkl.
- Nær buss og T-bane
- Rett ved sentrumskjernen, omkranset byens fineste parker
- Ingen dok. avg.

Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm. To balkonger

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod (loft) og bod (kjeller)
Total BRA: 5 kvm.



Kjølberggata 1E

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D














SIEMENS











Informasjon

Kjølberggata 1E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0002/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Kjølberggata 1E, 0653 OSLO
Gnr 231, bnr 248 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 1266 -1289 i AS Kjølberggaten 1, org.nr. 933774244
Part.obl. nr. 49 med pålydende verdi Kr 1 200,-

Selgere
Mona Aili Sexton
Eiolv Leo Stornes

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
301 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 251 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 500,- (Eierskifte-/transportgebyr)
7 500,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
3 500,- (Pantnotering kjøper)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 271 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 280 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm. To balkonger

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod (loft) og bod (kjeller)
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
- Bod på loft med måleverdig areal på 2,73 kvm. Bod er merket med: 549
- Bod i kjeller på 2,56 kvm. Bod er merket med: 549

Arealer er summert i oppstillingen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,85 meter

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Det medfølger i tillegg én loftsbod og én kjellerbod.

Standard

Entré:
Entré med god takhøyde og gode oppbevaringsmuligheter. Godt med lysinnslipp fra både stue og kjøkken. I 2020 ble veggflatene i gangen helsparklet før vegger og tak ble malt. Samtidig ble gulvfliser fjernet, og det originale tregulvet ble slipt og behandlet. Det er i dag en vedsjakt i veggen, som rommer ca. 20 vedsekker à 40 liter/15 kg. Flere av de andre leilighetene i borettslaget har omgjort dette arealet til garderobe. I 2023 ble gamle sikringer byttet med jordfeilautomater.

Stue:
Hyggelig stue med originale heltre gulv, malte veggflater og stemningsfull peisovn. Stuen er romslig med god takhøyde og fin romfølelse. Usjenert og tilbaketrukket i toppetasjen med masse lysinnslipp og lite innsyn. Fra stuen er det direkte adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter. I 2020 ble alle gulv (utenom bad) slipt og behandlet. Tapet ble fjernet og veggene i stue og soverom ble slettet. Det ble også lagt ny plate under peisovnen.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og flott, langstrakt utsikt mot bl.a. Holmenkollen. På sommerstid har man solen på balkongen fra ca. kl. 15.00-22.00.

Kjøkken:
Lyst og sjarmerende kjøkken med en fin kombinasjon av nytt og gammelt interiør. Kjøkkenet vender mot den idylliske bakgården og får rikelig med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet består av en eldre og en nyere del. Original kjøkkeninnredning i tre med innebygget spiskammers i den ene delen og en moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i den andre delen.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, samt folierte- og heltre benkeplater. I 2024 ble det montert nytt kjøkkenarmatur og i januar 2025 ble kjøkkengulvet slipt og behandlet på nytt med Osmo dekorvoks 3188 (Snø) og hardvoksolje 3041. I 2020 ble det lagt nye veggfliser fra Fired Earth på den gamle kjøkkendelen. Det er plass til spisebord på kjøkkenet, noe som gjør det til et sosialt rom hvor venner og familie kan være med på matlagingen. En to-fløyet balkongdør kan åpnes helt opp slik at man får frisk luft og sol inn i rommet. Platetopp, ventilator,

kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert.

Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik balkong på ca. 4,2 kvm. med flott utsikt over den nydelige bakgården. På bakgårdsbalkongen har man sol fra ca. kl. 08.00-14.30 midtsommer. Perfekt for frokost og kaffe i morgensolen. Balkongen har plass for en liten sittegruppe og blomster på rekkverket.

Bad:
Romslig, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2007/2008. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant og et innebygget badekar. På badet er det opplegg for vaskemaskin. Eier har lukket dør fra bad til soverom med plate og nye fliser.

Soverom:
Stort soverom med med gode lysforhold og fin romfølelse. Meget gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord og garderobeløsning.

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 beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år
El-bil: kr. 2 090,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lukket en døråpning som gikk fra badet til soverommet. Det ble lagt våtromsplate og fliser. Utført ved egeninnsats i september 2020
Montert ny vannmåler i regi av borettslaget. Utført av Techem i mars 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
- Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2007

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble forbedret høsten 2024.

Utført av Oslo Byggkontroll AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I januar 2023: Byttet ut alle gamle sikringer med jordfeilautomater. Utført av Boligelektrikeren
- I august 2020: Montert 4 stk. doble elko pluss stikk i stue + 5 doble stikk på soverom. Montert 2 stk. x-comfort aktuator + 1skt. bryter for downlight tak bad. Montert aktuator forbad i veggboks v/tak soverom. Lagt ny kabel til nytt takpunkt soverom. Koblet om takpunkt over sofa stue. Montert led dimmer på taklys stue. Lagt ny kabel til ny dobbel stikk i gang fra elskap. Trukket jordledning fra takpunkt soverom til takpunkt stue. Trukket tilførsel til alle stikkontakter på soverom. Trukket jordforbindelse mellom to stikk i stue. Utført av Kampen Installasjon AS. Har kvitteringer og dokumentasjon på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? Utført kontroll 25.05.21 av DLE

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Vi har nylig registrert at tre av de hvite veggflisene helt nede ved gulvet har noen veldig tynne/små sprekker i seg. Ingen av disse befinner seg i en våt sone og vil dermed ikke være utsatt for fukt

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 vært sporadiske observasjoner av sølvkre, men vi har ikke sett noen på lengre tid

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført 20.01.25 av Oslo Takst og Eiendom

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

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

- Beskriv: I mars/april vil felleskostnadene øke da internett (Telenor fiber, 1000opp/1000ned) skal inkluderes i felleskostnadene. Dette vil imidlertid føre til at man fremover slipper å betale for internett ved siden av, noe som for de fleste vil resultere i lavere utgifter totalt sett.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: Per i dag har vi en vedsjakt i veggen med tilgang fra gangen, som rommer ca. 20 vedsekker à 40 liter/15 kg. Flere av de andre leilighetene i borettslaget har omgjort dette arealet til garderobe, og det er også en mulighet her.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

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:

Bygning fra 1930.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur/betong
- Takkonstruksjoner i treverk med ukjent tekking
- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bad er utvidet.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Videre undersøkelser anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Balkong:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Utvendig > Balkong:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
• Oppkanten til døren er for liten

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist stedvis knirk i gulv
• Det er påvist stedvis riper, hakk og sprekker mellom gulvbord

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist noe skjevheter i dører

Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist sprekker i fliser

Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Stedvis flatt gulv rundt badekar
• Det er påvist bomlyd

Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon

Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap

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

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

Tilstandsgrad 2:
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > 5 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøkken: Hyller over vask og taklampe fra Hadeland Glassverk
- Gang: Taklampen fra Høvik Verk og garderobeskap
- Bad: Hylle i treverk for håndklær
- Stue: Taklampe fra Høvik Verk, vegglampe fra Louis Poulsen, vegghengt TV og musikkanlegg
- Soverom: Taklampe fra Høvik Verk, leselamper ved seng og kommoder

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmekabler på bad

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. 10 000 kWh. (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 755,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann (a-konto), felles bygningsforsikringer, forretningsførsel, revisjon, samt drift og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 5155
Brensel à konto: kr. 600

Selger opplyser at felleskostnadene fra mars/april vil øke da internett (Telenor

fiber, 1000opp/1000ned) skal inkluderes i felleskostnadene. Dette vil imidlertid føre til at man fremover slipper å betale for internett ved siden av, noe som for de fleste vil resultere i lavere utgifter totalt sett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer. AS Kjølberggaten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933774244, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Kjølberggaten 1 A-G.

Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.

Aksjelaget har en informativ og fin hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Aksjelaget har en felles grillhytte i bakgården som kan benyttes av beboerne.

Aksjelaget hat et stort tørkeloft og det er felles vaskeri i oppgang B og F. Se vedlagt vaskeriregler for bruk.

Sameiet har vaktmester ansatt i 100% fast stilling, og har med dette inkludert rådgivning og tilsyn på vedlikeholdssaker i enkeltseksjonene.

Det vil ikke være anledning å benytte grill på balkongen. Dette er ut i fra brannsikkerhet og av hensyn til naboer.
Tredekket til balkonggulvet skal vedlikeholdes av hver aksjonær med minimum 3 års mellomrom. Dette gjøres med olje for treverk utendørs. Første år som dette skal gjøres er sommer 2015.

Loftsutbygging:
Mulighet for utbygging av loft tilknyttet seksjoner i 5.etasje vedtatt under årsmøte i sameiet. For gjennomføring av utbygging må minst 7/14 seksjoner tilknyttet 5. etasje gjennomføre utbygging samtidig.

Fra årsberetningen 2024:
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk. Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand. Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Info fra styret:
Det var stor utbedring av bygget i fjor 2024. Blant annet fiks av tak/piper, installasjon av snøfangere og maling av vindurammer og dører. Det foreligger ingen planer for noen utbedringsprosjekter i år og ser foreløpig ingen grunn til å ta opp mer lån.

Soilrør ble fikset samtidig med badet i 2007. Pipene er rehabilitert med stålrør.

Aksjelaget får felles internett av Telenor i midten av Mars, fibernett. Styret opplyser at dette vil redusere internettkostnadene for de fleste i borettslaget.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget har intern forkjøpsrett. Disse har en frist på å melde forkjøp senest innen xxx

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. I hht. vedtektenes pkt. 5 skal det sendes skriftlig søknad om godkjenning til styret. Har selskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær. Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 301 000,- pr. 31.12.2024

Lån 1:
Opprinnelige lånebeløp: 2 750 000,-
Restsaldo: 2 744 667,-
Låneform: Annuitet
Effektiv rente: 6,35%
Løpetid: 30 år
Innfrielses dato: 30.10.2054
Terminbeløp: 16 754

Lån 2:
Opprinnelig lånebeløp: 17.374.332,-
Restsaldo: 16.676.819,-
Låneform: Annuitet
Effektiv rente: 6,48%
Løpetid: 15 år og 4 mnd
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Terminbeløp: 147 433,-

Fellesformue

Kr 8 761,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap gjennomgått på årsmøte 2024.
Inntekter: 3.045.399,- (mot budsjett 3.027.000,-)
Utgifter: 1.668.981,- (mot budsjett 1.784.000,-)
Resultat: 504.890 (mot budsjett 449.000,-)

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 504 890. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 553 000.

Vedtekter og husordensregler

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

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

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader et par ganger i året, og alle beboerne plikter å delta, med mindre sykdom eller andre vektige årsaker ligger til grunn. Se vedlagte Vedtekter for ytterligere informasjon.

Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1305759

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 301 kvm (Eiertomt)
Stor, idyllisk og frodig bakgård. Bakgården er pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Sykkeloppstilling, lekeplass og sittegrupper. Grillhytte, utepeis og et lite drivhus hvor det dyrkes diverse bær og planter, samt et hønsehus i sommermånedene. Som beboer har du mulighet til å være med i hagegruppen for å dyrke grønnsaker og hønegruppen for å høste ferske egg. Felles snekkerbod i kjelleren i oppgang A, stort tørkeloft og felles vaskeri i oppgang B og F.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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 Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kjølberggata 1E har en attraktiv beliggenhet på Nedre Kampen / Tøyen. Et idyllisk område med særegen 'landsbyfølelse', preget av verneverdige gårder, sjarmerende trehusbebyggelse, trange smale gater og frodige parker. Meget sentralt, samtidig rolig og fredelig. Området tiltrekker seg mange unge og er en bydel i positiv utvikling. Kampen har et varmt og inkluderende fellesskap, der beboerne ofte samles til arrangementer som klesutsalg, japansk blomstringsfest, julemarked og aktiviteter på bondegården.

Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker, og nabolaget kan bl.a. by på byens beste bakerier og koselige kaféer (Farine, Håndbakt og Obelia) – alt innen kort avstand. I tillegg finner du byens beste pizza på ZZ pizza.

Det er flere dagligvarebutikker like i nærheten. Bl.a. ligger både Coop Prix kampen og Rema 100 Jordal under fem minutters gange fra leiligheten. Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder, samt unike forretninger på rekke og rad.

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

Området har et godt kollektivtilbud og nærmeste busstopp ligger rett over veien, i Kjølberggata (20-bussen). Det er ca. ti minutters gange til Tøyen med alle T-banelinjer og et stort utvalg av kaféer og restauranter. Det er ca. 13 minutters gange til trikkestopp med linje 13 og 19. I tillegg stopper både 37-bussen og flere grønne busser på Galgeberg. Det er heller ikke lange veien ned til Oslo S med tog og flytog.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Svartdalsparken, Kampen park, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Ekebergparken. Botanisk Hage med sine store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elven finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.01.1932.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 25.04.2008 for utskifting av røropplegg.
Det foreligger ferdigattest datert 31.12.2012 for montering av bruksbalkonger.

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

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Kjølberggata 1 F - Endring av bygg - Flytting av kjøkken - H0302
Saksnummer: 202217153 - Byggesak

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217153

Pågående plansaker i området:
Åkebergveien 11 - Planforslag til politisk behandling - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer: 202305104 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

Håkons gate 14 - 16 - er på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger
Saksnummer: 201905974 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201905974

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/231/248:
15.07.1882 - Dokumentnr: 900139 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,9% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 050,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 940,- 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 25. januar 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Kjølberggata 1E

Tilstandsrapport

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 248
Aksjenummer 1266-1289

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 Rapportdato: 23.01.2025 Oppdragsnr.: 20463-2030 Referansenummer: WR4901

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng Vår ref:

ÖSLO TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Kjølberggata 1 E. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1930.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- Takkonstruksjoner i treverk med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Oppvarming via ildsted og elektrisitet.

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård. Bakgård med gressplen, beplantning og benker.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 100 m
Dagligvare: 200 m
Barnehager 1.0 km: 32
Barnefamilier i grunnkrets: 19 %
Kirkesogn: Kampen
Grunnkrets: Kampen rode 6
Valgkrets: Kampen skole
Skolekrets: Kampen

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad er utvidet.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Videre undersøkelser anbefales.

Arealer

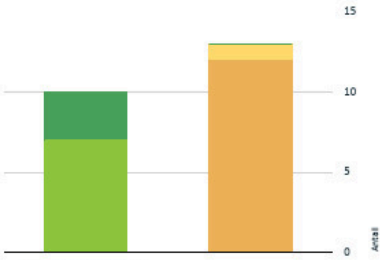
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

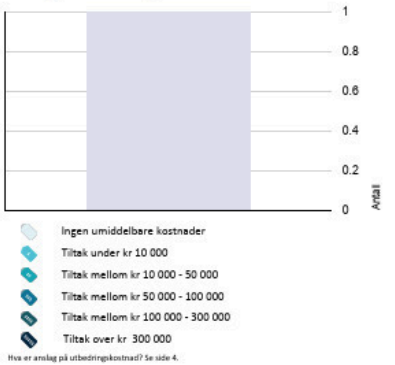
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

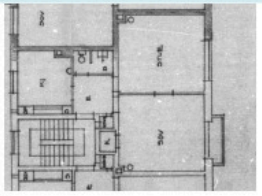
Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 5 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Opplysninger fra eier:

- August 2020: Vi slipte og behandlet gulvene i alle rom (unntatt badet), rev en lettvegg på soverommet og stengte igjen en dør fra soverom til bad. Vi fjernet tapet, helsparklet/slettet veggene i stue og soverom, helsparklet over strietapet i gangen, malte vegger og tak i alle rom, byttet til ny plate under peisovnen, fjernet noen mindre pene fliser over komfyren og la nye fliser fra Fired Earth på den gamle kjøkkendelen. Vi laget også nye skapdører til badet og fikk utført elektrikerarbeid i stue og soverom (med dokumentasjon).

- Januar 2023: Vi byttet ut gamle sikringer med jordfeilautomater (med dokumentasjon).

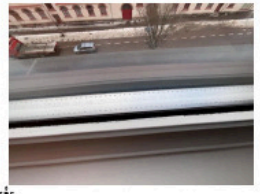
- November 2024: Monterte ny armatur/kran på kjøkkenet.

- Januar 2025: Grunnet slitasje slipte vi kjøkkengulvet på nytt, og behandlet med Osmo dekorvoks 3188 (Snø) og hardvoksolje 3041.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brannklassifisering. (B30) Ukjent alder.

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

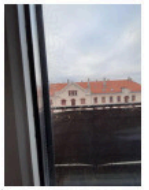
TG 1 Balkongdører

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003 og 2012.

Det er påvist at laminering slipper fra glass. Dette har ingen negativ funksjon for glass og er derfor ikke vurdert som avvik.



Produksjonsår



Laminering slipper fra glass



Produksjonsår

TG 2 Balkong

Balkong med utgang fra stue på 2 kvm. Rekkverk på 89-90 cm. Balkongen er omtrent vestvendt. Gulv av betongdekke.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverkshøyde



Åpning mellom spiler

TG 2 Balkong

Balkong med utgang fra kjøkken 4,2 kvm. Rekkverk på 114 cm. Balkongen er omtrent østvendt. Gulv er dekket med terrassebord.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vær klar over lav oppkant fra dekke til terskel.



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med heltre bord.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.
Det er påvist stedvis riper, hakk og sprekker mellom gulvbord.

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak mot knirk.
Gulvet fungerer i dag. Det må påregnes slitasje, setninger etc.. i originale tregulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600 i stue.

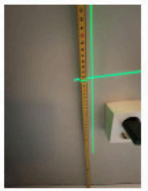
Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

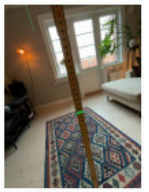
Årstall: 1930

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

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



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn plassert i stue.

Pipeløp er rehabilitert med stålrør.



Oppgradert pipeløp

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående eldre heltre profilerte dører.

Ut i fra alder fremstår dører i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører fungerer i dag.
Ut i fra alder må det påregnes jevnlig justering etc..



Skjevheter

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: Pusset opp i 2007 av aksjelaget.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling med innfelte downlights.

Eier har lukket dør fra bad til soverom med plate og nye fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker er ikke i våtsone. Jevnlige undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 10 mm.
Det er målt fall til sluk i fra badekar.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis flatt gulv rundt badekar.
Det er påvist bomlyd.

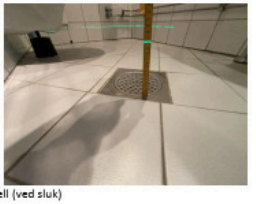
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.
Bomlyd må jevnlig undersøkes, ingen tiltak nødvendig i dag. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt. Ukjent årsak.

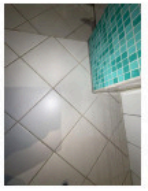
Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Området med bomlyd

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk ved toalett med delvis synlig klemt sveisemembran under klemring.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Ukjent tettesjikt på vegger.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: vegghengt toalett, vegghengt servant, innebygget badekar, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft fra spalte under dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uønsett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.



Oppdriftsventil

5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig (leilighet)
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig

Tilstandsrapport

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent fra tilstøtende rom i rupanel mot dusjsonen. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, ut fra gjeldene utførelse/alder/tilstand er dette ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og foliert/heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Kjøkkenet består av en eldre del og en nyere del.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt og vannvakt er derfor ikke utført. Det anbefales montering av vann og komfyrvakt.

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Oppdriftsventil i rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger utført med rør i rør og utenpåliggened forkrommede rør fra baderomsrenoverin i 2007.
Fordelerstamme med stoppeventiler plassert i himling på bad. Stoppeventiler er funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avviket. Ved en eventuell lekkasje kan tak få skader.



Stoppeventiler i tak på bad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Felles soilrør er ikke synlig inne i leiligheten.
Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Veggventil på soverom og i stue. Tilluftsventil på kjøkken inne i skap.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler plassert: Fellesareal
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er fungerende varmekabler på badet.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 25.05.2021. Det er foretatt arbeider på el-anlegget etter kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I januar 2023 ble alle gamle sikringer byttet med jordfeilautomater. Vi fikk arbeidet utført via Fixel. Har kvittering/dokumentasjon.
   Ukjent når deler av anlegget er installert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Vi fikk utført elektrikerarbeid i både 2020 og 2023. I 2020 ble det hovedsakelig installert flere stikkontakter og byttet noen brytere. I 2023 fikk vi montert en ny taklampe på kjøkken og samtidig byttet alle gamle sikringer med nye jordfeilautomater. Vi har all dokumentasjon for alt arbeidet, inkludert kvitteringer og samsvarserklæringer.

Hentet fra samsvarserklæringer:

2020:
Montert led dimmer på taklys stue.
Lagt ny kabel til ny dobbel stikk i gang fra elskap.
Trukket jordledning fra takpunkt soverom til takpunkt stue.
Trukket tilførsel til alle stikkontakter på soverom.
Trukekt jordforbindelse mellom 2 stikk i stue

2023:
Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Kjøkken: Montert taklampe Sikringskap: Byttet ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   DLE utførte for øvrig kontroll av det elektrisk anlegget her 21.5.2021
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det har aldri skjedd mens vi har bodd i leiligheten.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

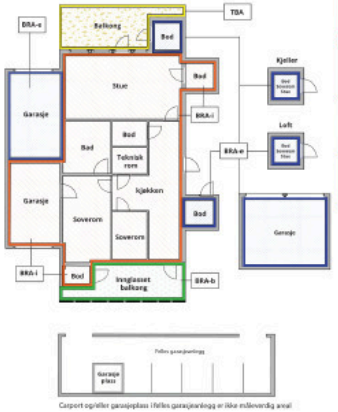
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5 etasje	61			61	6
Loft & kjeller		5		5	
SUM	**61**	**5**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft & kjeller		Bod (loft), Bod (kjeller)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,85m

Bod på loft med måleverdig areal på 2,73 kvm. Bod er merket med: 549
Bod i kjeller på 2,56 kvm. Bod er merket med: 549
Arealer er summert i oppstillingen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Bad er utvidet.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Videre undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført elektrikerarbeid i stue og soverom (med dokumentasjon).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	60	1

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Mona Aili Sexton	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjølberggata 1 E

Hjemmelshaver
Kjølbergg 1 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kjølberggaten 1 AS	933774244		Nordberg Eiendomsforvaltning AS	Mona Aili Sexton & Eiolv Leo Stornes

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1266-1289

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	17.01.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Kjølberggata 1 E, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 248
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WR4901

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stornes, Eiolv Leo	9578-5993-4-3303534	2025-01-20 19:23:52
Sexton, Mona Aili	9578-5999-4-3300777	2025-01-20 19:23:07

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
20. jan. 2025

Oppdragsnummer
22-0002/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjølberggata 1E, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Mona Aili Sexton, Eiolv Leo Stornes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lukket en døråpning som gikk fra badet til soverommet. Det ble lagt våtromsplate og fliser. Utført ved egeninnsats i september 2020. Montert ny vannmåler i regi av borettslaget. Utført av Techem i mars 2022.

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

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2007.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble forbedret høsten 2024. Utført av Oslo Byggkontroll AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I januar 2023: Byttet ut alle gamle sikringer med jordfeilautomater. Utført av Boligelektrikeren. I august 2020: Montert 4 stk. doble elko pluss stikk i stue + 5 doble stikk på soverom. Montert 2 stk. x-comfort aktuator + 1skt. bryter for downlight tak bad. Montert aktuator forbad i veggboks v/tak soverom. Lagt ny kabel til nytt takpunkt soverom. Koblet om takpunkt over sofa stue. Montert led dimmer på taklys stue. Lagt ny kabel til ny dobbel stikk i gang fra elskap. Trukket jordledning fra takpunkt soverom til takpunkt stue. Trukket tilførsel til alle stikkontakter på soverom. Trukket jordforbindelse mellom to stikk i stue. Utført av Kampen Installasjon AS. Har kvitteringer og dokumentasjon på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført kontroll 25.05.21 av DLE.

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?

Nei

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi har nylig registrert at tre av de hvite veggflisene helt nede ved gulvet har noen veldig tynne/små sprekker i seg. Ingen av disse befinner seg i en våt sone og vil dermed ikke være utsatt for fukt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen skjevheter i gulv. Ikke merkbart i det daglige, og helt normalt for et så gammelt originalt tregulv.

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 vært sporadiske observasjoner av sølvkre, men vi har ikke sett noen på lengre tid.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført 20.01.25 av Oslo Takst og Eiendom.

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

Nei

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

Ja

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I mars/april vil felleskostnadene øke da internett (Telenor fiber, 1000opp/1000ned) skal inkluderes i felleskostnadene. Dette vil imidlertid føre til at man fremover slipper å betale for internett ved siden av, noe som for de fleste vil resultere i lavere utgifter totalt sett.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Per i dag har vi en vedsjakt i veggen med tilgang fra gangen, som rommer ca. 20 vedsekker à 40 liter/15 kg. Flere av de andre leilighetene i borettslaget har omgjort dette arealet til garderobe, og det er også en mulighet her.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 22-0002/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sexton, Mona Aili	**2025-01-20**	**Stornes, Eiolv Leo**	**2025-01-20**

Identifikasjon

bankID Sexton, Mona Aili

Identifikasjon

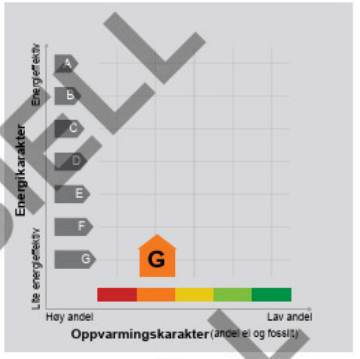
bankID Stornes, Eiolv Leo

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjelberggata 1E
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593619
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	
Dato	—



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 9 140 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 389 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	567 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glett over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Aksjelag:	**Kjølberggaten 1 AS - Org nr. 933 774 244**			**Gnr. 231 Bnr. 248**
Adresse:	Kjølberggaten	1 E	Leil. nr.:	549

Eier:	Mona Aili Sexton & Eiolv Leo Stornes
Husleie:	Se vedlagte faktura
Restanse:	Ajour pr. 31.01.2024
Konto for betaling av restanse husleie:	1607.41.97764
Økning av husleie:	Nei
	Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.
Eiendomsskatt:	Nei

Akskjebrev nr.:	1266 - 1289	Pålydende	kr	2 400
Partialobligasjin:	49	Pålydene	kr	1 200

Panteheftelser:	Se vedlagte kopi av aksjebok.
Fellesgjeld:	**Pr. 31.12.2024 ca. kr 301.000,-**

Transportgebyr kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Pantnotering kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Pantsperre selger:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	**kr**	**7 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Byggeår:	1939
Dyrehold:	Tillatt - se link nedenfor til Husordenregler
Antall leiligheter:	70
Andre adresser:	Kjølberggaten 1 A - G
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring (Profinans) Polise: 1305759
Styreleder / kontaktperson:	Kristian Jensen, tlf. 988 44 228 - Mail: k1@nbmail.no
Vaktmester:	Faruk Beyoglu, tlf. 936 30 080 - Mail: farukbe@gmail.com
Forkjøpsrett:	Ja - se vedtekter
Varmt vann / fyring:	Techem - à-kontobeløp varmtvann
P-plass / garasje:	Gateparkering - Ingen garasje
Hjemmeside:	www.kjolberggata1.no
Vedtekter/Husordenregler:	http://www.kjolberggata1.no/regler-og-vedtekter/husordensregler/

Oslo, 16.01.2025

Bente Halmrast /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 933774244

Faktura #102519

Mona Aili Sexton, Eiolv Leo Stornes
Kjølberggata 1E
0653 OSLO

AS Kjølberggaten 1
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	102519
Fakturadato	01.02.2025

Betalingsinformasjon	
Beløp	5 755,00
Forfallsdato	01.02.2025
Bankkonto	1607.41.97764
KID	100000005001025193

Gjelder 549 for periode 2025.02.01 til 2025.02.28.

Brensel à konto	600,00
Felleskostnader	5 155,00

Kontonr 1607.41.97764 **Totalt** **5 755,00**

Forfallsdato: 01.02.2025

Fakturanummer: 102519
Dato: 01.02.2025

Mona Aili Sexton, Eiolv Leo Stornes
Kjølberggata 1E
0653 OSLO

AS Kjølberggaten 1
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID **100000005001025193** **Totalt** **5 755,00** **Kontonr** **1607.41.97764**

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Mona Aili Sexton
Kjølberggata 1E
0653 OSLO

Årsoppgave for 2023

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	362
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	7196
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	8761
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	136233
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Mona Aili Sexton
549
Eiertid: Fra 2023-01-01 Til 2023-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
AS Kjølberggaten 1
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Eiolv Leo Stornes
Kjølberggata 1E
0653 OSLO

Årsoppgave for 2023

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	362
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	7196
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	8761
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	136233
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Eiolv Leo Stornes
549
Eiertid: Fra 2023-01-01 Til 2023-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
AS Kjølberggaten 1
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

VEDTEKTER
FOR
AS KJØLBERGGT. 1

§ 1
Formål

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

§ 2
Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er AS Kjølberggt. 1.

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

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

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

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3
Aksjekapital

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

§ 4
Borett

a. Hovedregelen om boretten

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

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

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

b. Sameie i aksjer

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

§ 5
Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

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

b. Overlate bruken for opptil 3 år

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

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken dersom

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

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

d. Søknad om godkjenning

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

e. Aksjonærens ansvar

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

f. Pålegg om flytting

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

g. Bortfall av bruksrett

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

§ 6
Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

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

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

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

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

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

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

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

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

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

e. Ansvar ved eierskifte

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

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

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

b. Erstatningsansvar for selskapet

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

§ 8
Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

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

b. Panterett for fellesutgifter

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

§ 9
Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

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

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

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

b. Salgspålegg fra selskapet

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

c. Fravikelse

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

§ 10
Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[1]

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

§ 11
Generalforsamling

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

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

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

§ 12
Ekstraordinær generalforsamling

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 14
Endring av vedtekter

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

§ 15
Aksjeloven og borettslagsloven

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

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

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

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

Husordensregler for
Kjølberggaten nr. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo i mai 1996, mai 2014.

VASKERIREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret

AS Kjølberggaten 1
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan EK LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.72.51940

Dato: 05.11.2024

Opprinnelige lånebeløp:	2 750 000			**Lånebeløp:**	2 750 000	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,150%	**Effektiv rente:**	6,350%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	01.11.2024	**Løpetid:**	30 år	**Innfrielses dato:**	30.10.2054	**Første forfall:**	30.11.2024
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	16 754	**Terminomk.:**	35		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**6 042 014**	**3 279 414**	**12 600**	**2 750 000**	
30.11.2024	Innbetaling	15 865	13 400	35	2 430	2 747 570
30.12.2024	Innbetaling	16 789	13 851	35	2 903	2 744 667
31.12.2024	**Årssum**	**32 654**	**27 251**	**70**	**5 333**	**2 744 667**
30.01.2025	Innbetaling	16 789	14 333	35	2 421	2 742 246
28.02.2025	Innbetaling	16 789	13 400	35	3 354	2 738 892
30.03.2025	Innbetaling	16 789	13 844	35	2 910	2 735 982
30.04.2025	Innbetaling	16 789	14 291	35	2 463	2 733 519
30.05.2025	Innbetaling	16 789	13 817	35	2 937	2 730 582
30.06.2025	Innbetaling	16 789	14 263	35	2 491	2 728 091
30.07.2025	Innbetaling	16 789	13 790	35	2 964	2 725 127
30.08.2025	Innbetaling	16 789	14 234	35	2 520	2 722 607
30.09.2025	Innbetaling	16 789	14 221	35	2 533	2 720 074
30.10.2025	Innbetaling	16 789	13 749	35	3 005	2 717 069
30.11.2025	Innbetaling	16 789	14 192	35	2 562	2 714 507
30.12.2025	Innbetaling	16 789	13 722	35	3 032	2 711 475
31.12.2025	**Årssum**	**201 468**	**167 856**	**420**	**33 192**	**2 711 475**
30.01.2026	Innbetaling	16 789	14 163	35	2 591	2 708 884
28.02.2026	Innbetaling	16 789	13 236	35	3 518	2 705 366
30.03.2026	Innbetaling	16 789	13 675	35	3 079	2 702 287
30.04.2026	Innbetaling	16 789	14 115	35	2 639	2 699 648
30.05.2026	Innbetaling	16 789	13 646	35	3 108	2 696 540
30.06.2026	Innbetaling	16 789	14 085	35	2 669	2 693 871
30.07.2026	Innbetaling	16 789	13 617	35	3 137	2 690 734
30.08.2026	Innbetaling	16 789	14 054	35	2 700	2 688 034
30.09.2026	Innbetaling	16 789	14 041	35	2 713	2 685 321
30.10.2026	Innbetaling	16 789	13 573	35	3 181	2 682 140
30.11.2026	Innbetaling	16 789	14 010	35	2 744	2 679 396
30.12.2026	Innbetaling	16 789	13 544	35	3 210	2 676 186
31.12.2026	**Årssum**	**201 468**	**165 759**	**420**	**35 289**	**2 676 186**
31.12.2027	**Årssum**	**201 468**	**163 526**	**420**	**37 522**	**2 638 664**
31.12.2028	**Årssum**	**201 468**	**161 169**	**420**	**39 879**	**2 598 785**
31.12.2029	**Årssum**	**201 468**	**158 627**	**420**	**42 421**	**2 556 364**
31.12.2030	**Årssum**	**201 468**	**155 947**	**420**	**45 101**	**2 511 263**
31.12.2031	**Årssum**	**201 468**	**153 092**	**420**	**47 956**	**2 463 307**
31.12.2032	**Årssum**	**201 468**	**150 075**	**420**	**50 973**	**2 412 334**
31.12.2033	**Årssum**	**201 468**	**146 832**	**420**	**54 216**	**2 358 118**
31.12.2034	**Årssum**	**201 468**	**143 405**	**420**	**57 643**	**2 300 475**
31.12.2035	**Årssum**	**201 468**	**139 757**	**420**	**61 291**	**2 239 184**
31.12.2036	**Årssum**	**201 468**	**135 896**	**420**	**65 152**	**2 174 032**
31.12.2037	**Årssum**	**201 468**	**131 757**	**420**	**69 291**	**2 104 741**
31.12.2038	**Årssum**	**201 468**	**127 375**	**420**	**73 673**	**2 031 068**
31.12.2039	**Årssum**	**201 468**	**122 714**	**420**	**78 334**	**1 952 734**
31.12.2040	**Årssum**	**201 468**	**117 773**	**420**	**83 275**	**1 869 459**
31.12.2041	**Årssum**	**201 468**	**112 489**	**420**	**88 559**	**1 780 900**
31.12.2042	**Årssum**	**201 468**	**106 887**	**420**	**94 161**	**1 686 739**
31.12.2043	**Årssum**	**201 468**	**100 931**	**420**	**100 117**	**1 586 622**
31.12.2044	**Årssum**	**201 468**	**94 612**	**420**	**106 436**	**1 480 186**
31.12.2045	**Årssum**	**201 468**	**87 862**	**420**	**113 186**	**1 367 000**
31.12.2046	**Årssum**	**201 468**	**80 703**	**420**	**120 345**	**1 246 655**
31.12.2047	**Årssum**	**201 468**	**73 089**	**420**	**127 959**	**1 118 696**
31.12.2048	**Årssum**	**201 468**	**65 009**	**420**	**136 039**	**982 657**
31.12.2049	**Årssum**	**201 468**	**56 387**	**420**	**144 661**	**837 996**
31.12.2050	**Årssum**	**201 468**	**47 237**	**420**	**153 811**	**684 185**
31.12.2051	**Årssum**	**201 468**	**37 505**	**420**	**163 543**	**520 642**
31.12.2052	**Årssum**	**201 468**	**27 173**	**420**	**173 875**	**346 767**
31.12.2053	**Årssum**	**201 468**	**16 160**	**420**	**184 888**	**161 879**
31.12.2054	**Årssum**	**166 788**	**4 559**	**350**	**161 879**	**0**
30.10.2054	**Totalsum**	**6 042 014**	**3 279 414**	**12 600**	**2 750 000**	**0**

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

AS Kjølberggaten 1
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00933774244

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Vedrørende lån nr. : 8398.71.50400

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 6,290 % p.a.
Effektiv rente : 6,480 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

AS Kjølberggaten 1
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00933774244

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.50400

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 17.374.332,19
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,040 %
Ny rente fra 02.02.2024	6,290 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,480 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	15 år og 4 mnd
Innfrielsesdato	30.04.2039
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 145.034 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	23.04.2014

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	145.069	88.900	35		56.134	17.318.198
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS :	6,290 %				
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR	147.398	(RENTER OG AVDRAG)			
29.02.2024	147.433	88.933	35		58.465	17.259.733
30.03.2024	147.433	88.987	35		58.411	17.201.322
30.04.2024	147.433	91.641	35		55.757	17.145.565
30.05.2024	147.433	88.398	35		59.000	17.086.565
30.06.2024	147.433	91.031	35		56.367	17.030.198
30.07.2024	147.433	87.803	35		59.595	16.970.603
30.08.2024	147.433	90.413	35		56.985	16.913.618
30.09.2024	147.433	90.108	35		57.290	16.856.328
30.10.2024	147.433	86.907	35		60.491	16.795.837
30.11.2024	147.433	89.482	35		57.916	16.737.921
30.12.2024	147.433	86.296	35		61.102	16.676.819
SUM 2024	1.766.832	1.068.899	420		697.513	16.676.819
30.01.2025	147.433	89.075	35		58.323	16.618.496
28.02.2025	147.433	83.052	35		64.346	16.554.150
30.03.2025	147.433	85.582	35		61.816	16.492.334
30.04.2025	147.433	88.105	35		59.293	16.433.041
30.05.2025	147.433	84.957	35		62.441	16.370.600
30.06.2025	147.433	87.455	35		59.943	16.310.657
30.07.2025	147.433	84.324	35		63.074	16.247.583
30.08.2025	147.433	86.798	35		60.600	16.186.983
30.09.2025	147.433	86.473	35		60.925	16.126.058
30.10.2025	147.433	83.370	35		64.028	16.062.030
30.11.2025	147.433	85.806	35		61.592	16.000.438
30.12.2025	147.433	82.721	35		64.677	15.935.761
SUM 2025	1.769.196	1.027.718	420		741.058	15.935.761
SUM 2026	1.769.196	979.754	420		789.022	15.146.739
SUM 2027	1.769.196	928.668	420		840.108	14.306.631
SUM 2028	1.769.196	874.408	420		894.368	13.412.263
SUM 2029	1.769.196	816.356	420		952.420	12.459.843
SUM 2030	1.769.196	754.705	420		1.014.071	11.445.772
SUM 2031	1.769.196	689.048	420		1.079.728	10.366.044
SUM 2032	1.769.196	619.269	420		1.149.507	9.216.537
SUM 2033	1.769.196	544.707	420		1.224.069	7.992.468
SUM 2034	1.769.196	465.463	420		1.303.313	6.689.155
SUM 2035	1.769.196	381.079	420		1.387.697	5.301.458
SUM 2036	1.769.196	291.356	420		1.477.420	3.824.038
SUM 2037	1.769.196	195.573	420		1.573.203	2.250.835
SUM 2038	1.769.196	93.719	420		1.675.057	575.778
SUM 2039	583.379	7.461	140		575.778	0
TOTAL	27.118.955	9.738.183	6.440		17.374.332	0

Kjøl

Hei!

Vi fikk telefon fra prosjektleder at arbeidet kunne begynnes i slutten av denne uka (uke 38)! De kommer til å begynne med oppgang **G**, **F** og **E** og deretter resten av oppgangene. Det blir altså kun 2 inndelinger av stillas oppsett. Dette for å spare tid og samtidig gi oss mulighet til å ha et sted for syklene. Stillasene kommer til å ha duk, men gjennomsiktig. Det kommer ny info når de resterende oppgangene må flytte syklene deres.

Arbeidet er satt av til å vare 45 dager. Tar det lenger tid enn dette går leiekostnadene av stillaset på bedriften som overstiger tiden.

Info rundt selve arbeidet:

Taket vårt må fikses. Slik tilstanden er nå er det en risiko for at folk som befinner seg nær bygningen, kan bli skadet. I tillegg til dette er det vannlekkasjer ved pipebeslagene og en manglene snøfanger mot hovedveien. For å utføre en fiks av dette, må det settes opp stillas slik at arbeiderne kan lett komme til. Da tar vi også maling av vindu og dører samtidig, da disse også trengs utbedring. Vi må ta opp et nytt lån for dette prosjektet og vi ser for oss at vi går for en lang nedbetalingstid, slik at den månedlige kostnaden per beboer blir minst mulig.

kr 2.745.000 – utlvet ca. oktober 2024

Håper dere forstår at dette er viktig og vi beklager at dette kan komme bråt på for mange. Men det ble dessverre hast med å få startet opp før det ble for sent i sessongen.

Med vennlig hilsen

Styret

Innkalling til ordinær generalforsamling 29.05.2024 for AS Kjølberggaten 1.

Møtested: Tøyen Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Budsjett 2024
Sak 5: Vedtekstendringer
Sak 6: Valg av styre
Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar
Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
Sak 9: Felles internett
Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri
Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft
Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valg av to personer for signering av protokoll

Godkjenning av innkalling

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Monica Aasen velges til møteleder. NNN signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører

Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur
Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd
Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø
Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3.045.399,- (mot budsjett 3.027.000)
Utgifter: 1.668.981,- (mot budsjett 1.784.000)

Resultat: 504.890 (mot budsjett 449.000,-) I tillegg betalte vi 736.129,- i avdrag.

Regnskapet for 2023 viser et resultat som er betydelig lavere enn avdragene betalt til banken. Denne differansen gjenspeiler seg i at vi har tilsvarende mindre (231.239,-) på konto pr. 01.01.24 enn pr. 01.01.23.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til Annen egenkapital"

Sak 4: Budsjett 2024

Bakgrunn:
Budsjettet for 2024 er sterkt preget av økte rentekostnader og økte kommunale avgifter.

Dette alene gjør at styret har vedtatt ytterligere økning av "husleie" fra 01.07.24 med 10%.

Denne økningen er nødvendig for at fellesskapet skal ha det samme på konto ved årets slutt som ved innføringen av denne økningen (dvs likviditeten vedlikeholdes).

Dette kommer i tillegg til økningen av "husleien" i januar 2024. Til informasjon har likviditeten i selskapet blitt dårligere de siste årene da "husleien" ikke ble økt med det samme rentekostnadene økte. Styret ønsker å være på den sikre siden, og sikre god drift samt

nødvendig likviditet.

Budsjettet er lagt opp "minimalistisk". Dvs. at det ikke er lagt inn noen nye investeringer, og styret har foreslått å innføre betaling for bruk av vaskemaskin/tørketrommel (egen sak) da dette er en relativt stor utgift som ikke benyttes av alle beboere. Det er tatt høyde for påløpte kostnader, samt forberedende del av takreparasjonen.
De sakene som er oppe til behandling på generalforsamling, er ikke lagt inn i budsjettet.

Dersom det vedtas intvesteringer, som medfører kostnaderanbefaler styret å øke husleien tilsvarende.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Budsjettforslag godkjennes

Mot
Budsjettforslaget godkjennes ikke

Sak 5: Vedtekstendringer

Forslag om vedtektsendring fra styret ang paragraf 13.
Årsak: Dagens vedtekter inneholder motstridende setninger om antall styremedlemmer, samt noe urealistiske forskrifter om antall medlemmer.

Slik det står pr nå:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, hvorav én skal være leder, én nestleder og én sekretær. Det skal oppnevnes 2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 2 varamedlemmer

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtektsendring vedtas

Mot
Ingen vedtektsendring

Sak 6: Valg av styre

Styremedlemmer skal velges på generalforsamling og kandidater vil presentere seg selv under møtet.

Det er behov for 4-5 personer.

For å unngå at store deler av styret byttes ut samtidig foreslår valgkomiteen at styreleder velges for 1 år i år. I fremtiden vil styreleder velges for 2 år.

1 styreleder (1 år)

2 ordinære styremedlemmer (2 år)
1-2 vara (2 år)

Dersom du har anledning til å stille kan du i forkant av møtet sende noen ord om deg selv til valgansvarlig martingiset@gmail.com og eyvind89@gmail.com.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar

Styret foreslår at honorar på 55.000 NOK videreføres for 2024.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styrets forslag vedtas

Mot
Styrets forslag vedtas ikke

Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forslag godkjennes

Mot
Forslag avvises

Sak 9: Felles internett

Felles internettavtale:

Vi har mottatt tre ulike tilbud fra leverandører. Alle tre fordrer at hele sameiet bytterleverandør. Dermed må dette avgjøres i generalforsamling.

Tilbud 1:

Telenor

kostnad per måned: 299,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber
Gratis de 3 første månedene

NextGentel

kostnad per måned: 199,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

GlobalConnect

kostnad per måned: 229,-
hastighet: 100/100
Type: fiber

se vedlegg for alle tilbud.

Styret foreslår at det vedtas hvorvidt det skal innføres felles internettavtale eller ikke. Påtroppende styre får isåfall i oppgave å fremforhandle det beste tilbudet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Det skal innføres felles internettavtale.

Mot
Det skal ikke innføres felles internettavtale.

Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri

Styret foreslår at det innføres en betalingsløsning via Vipps for bruk av vaskeriet. Forslaget er å ta betalt 10 kroner per vask som betales til forretningsfører via Vipps. Styret gis tillatelse til å implementere denne endringen i vaskerireglementet.

Driftkostnader for vaskeriet var i 2023 på 43 201 kroner. I 2022 var kostnadene på 54 000 kroner.
Med den foreslåtte prisen på 10 kroner per vask vil dette medføre en inntekt på ca 56 000 kroner i året (350 dager i året, 2x8 maskinvask i døgnet). Inntektene justeres i budsjettet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Betalingsordning for vaskeriet innføres.

Mot
Betalingsordning for vaskeriet innføres ikke.

Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft

Forslag til vedtaksendring vedrørende utbygging av loft:

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt utbygging av loftene med betingelsen om at alle beboere har anledning til å bygge ut loftene samtidig. Ettersom det har vist seg vanskelig å samle alle beboerne til utbygging på én gang, foreslås det følgende endringer med gitte rammer og betingelser:

Individuell utbygging med gitte rammer:
Beboere som ønsker å gjennomføre utbyggingen kan nå gjøre det individuelt, innenfor følgende gitte rammer:

Byggingen må følge de allerede godkjente arkitekttegningene av plan- og bygningsmyndighetene.
Utbyggingen må skje innen en angitt tidsfrist, satt til (forslag) 6 måneder innen godkjennelse med minimum 3 måneders nabo varsel.

Utbyggingen må følge eventuelle retningslinjer satt av sameiets styre for estetikk og konstruksjon.
Beboere må søke om nødvendige tillatelser og godkjenninger fra relevante myndigheter før

arbeidet kan påbegynnes.

Den individuelle utbyggingen skal skje på beboerens/utbyggerens eget ansvar og risiko.
Opprettholdelse av kollektive regler og vedtak:

De kollektive reglene og vedtakene angående utbygging av loftene som allerede er vedtatt, opprettholdes for de beboere som ønsker å vente og delta i en utbygging senere.
Koordinering og kommunikasjon:

Sameiets styre oppfordres til å koordinere utbyggingsprosessen og informere alle berørte parter om endringene i vedtaket.

Det skal arrangeres informasjonsmøter eller mulighet for individuelle konsultasjoner for å sikre at alle beboere er informert og har muligheten til å stille spørsmål eller komme med innspill.
Søknad om påbegynnelse:

Beboere som ønsker å starte utbyggingen må søke om dette hos sameiets styre.
Søknadsfristen settes til én gang i året

Alternativ 1
Forslaget vedtas.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslaget vedtas ikke.

Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Som følge av takinspeksjonen utført høsten 2023 av Oslo Byggkontroll AS ble det oppdaget behov for enkelte reparasjoner. Taket er generelt i god stand, men det er gammelt og krever vedlikehold. Det er enkelte lekkasjer inn på loftet og disse kan stoppes ved å bytte til bedre beslag, rette på steiner (enkelte steiner mangler).

For å gjøre denne jobben kreves stillas. I tillegg anbefaler Oslo Byggkontroll AS å gjøre vedlikehold utvendig på vinduene. Dette vil innebære skraping/pussing og maling - noe som vil forlenge levetiden til vinduene med 10 år.

Gesimsen (overgangen mellom vegg og tak) er veldig utsatt for vanninntrenging, og alle kan se at den er flekkete på grunn av det. Gesimsen bør repareres og males for å unngå ytterligere nedbryting. Videre fungerer ikke den ene varmekabelen i takrenne/nedløp, og denne kan erstattes enkelt når stillaset er oppe.

Styret har kun p.t. mottatt muntlig prisestimat på 3-4mill NOK, men forventer å ha et mer detaljert tilbud å vise til på generalforsamlingen.

«Husleien» til hver enkelt vil øke som følge av et låneopptak.
De fremtidige kostnadene vil øke ved å ikke gjøre dette vedlikeholdet.

Oslo Byggkontroll AS anbefaler gjennomføring av reparasjon av tak nå.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Påtroppende styre gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 5 mill NOK til reparasjon av tak.

Mot
Vedlikeholdet utsettes med den risiko som medfølger.

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur
Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd
Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø
Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Monica Aasen
Styreleder

Odd Syse.
Styremedlem

Malin Rønning
Styremedlem

Kristian Fredheim
Styremedlem

Elisabeth M. Nesset
Styremedlem

AS KJØLBERGGATEN 1					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2023	2022	2023	2024
Leieinntekter		kr 3 027 144	kr 3 027 144	kr 3 027 000	kr 3 406 000
Økt leie fra 1.7.24 med 10 %					kr 170 000
A.inntekter: reklameplass 2022 etc		kr 18 255	kr 865	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		**kr 3 045 399**	**kr 3 028 009**	**kr 3 027 000**	**kr 3 576 000**
Driftskostnader					
Lønn		kr 229 358	kr 205 930	kr 235 000	kr 502 000
Feriepenger		kr 32 798	kr 24 712	kr 27 000	kr 51 000
Styrehonorar		kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000
Bilgodtgjørelse		kr -	kr 1 645	kr 2 000	kr 2 000
Fri telefon		kr -	kr -	kr 2 000	kr 2 000
Arbeidsgiveravgift		kr 46 565	kr 41 895	kr 43 000	kr 87 000
OTP		kr 10 866	kr 10 001	kr 12 000	kr 12 000
Sum lønnskostnad		**kr 374 587**	**kr 339 183**	**kr 376 000**	**kr 711 000**
Kommunale avgifter		kr 576 346	kr 490 796	kr 577 000	kr 635 000
Gårdsstrøm		kr 12 331	kr 12 760	kr 15 000	kr 13 000
Renhold		kr 146 465	kr 159 780	kr 160 000	kr -
Vedlikehold	Note 4	kr 100 781	kr 117 134	kr 200 000	kr 100 000
Vedlikehold vaskeri		kr 43 201	kr 54 053	kr 40 000	kr 50 000
Revisjonshonorar		kr 13 000	kr 13 625	kr 13 000	kr 14 000
Andre honorarer		kr -	kr 22 526	kr -	kr 50 000
Forretningsførsel		kr 140 004	kr 147 051	kr 140 000	kr 140 000
Møter, kurs, oppdatering, Web		kr 27 316	kr 2 080	kr 30 000	kr 30 000
Forsikring		kr 220 016	kr 201 558	kr 220 000	kr 239 000
Bankkostnader		kr 3 986	kr 11 995	kr 8 000	kr 5 000
Andre kostnader	Note 5	kr 10 948	kr 8 955	kr 5 000	kr 12 000
Sum driftskostnader		**kr 1 668 981**	**kr 1 581 496**	**kr 1 784 000**	**kr 1 999 000**
Resultat før finanskostn.		**kr 1 376 418**	**kr 1 446 513**	**kr 1 243 000**	**kr 1 577 000**
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 46 180	kr 15 331	kr 10 000	kr 45 000
Rentekostnader		kr 917 708	kr 542 254	kr 804 000	kr 1 069 000
Netto finansposter		**kr -871 528**	**kr -526 923**	**kr -794 000**	**kr -1 024 000**
Årsresultat		**kr 504 890**	**kr 919 590**	**kr 449 000**	**kr 553 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Avdrag		kr 736 129	kr 866 603	kr 769 000	kr 698 000

AS KJØLBERGGATEN 1				
BALANSE				
Eiendeler				
Anleggsmidler		2023		2022
Bygninger		kr 2 043 179		kr 2 043 179
Våtromsprosjekt		kr 11 514 066		kr 11 514 066
Nye dører 09		kr 157 000		kr 157 000
Piperehabilitering		kr 1 862 975		kr 1 862 975
Balkong/Bakgård fasade		kr 13 506 575		kr 13 506 575
Sum anleggsmidler	**Note 1**	**kr 29 083 795**		**kr 29 083 795**
Omløpsmidler				
Fordringer/debitorer		kr 1 811		kr -
Husleierestanser		kr 7 530		kr 11 853
Forskuddsbetalte kostnader		kr 3 621		kr 5 783
Varmtvannsavregning		kr 111 756		kr 128 033
Bankinnskudd	Note 2	kr 1 193 044		kr 1 340 196
Sum omløpsmidler		**kr 1 317 762**		**kr 1 485 865**
Sum eiendeler		**kr 30 401 557**		**kr 30 569 660**
Gjeld og egenkapital:				
Egenkapital				
Aksjekapital		kr 146 900		kr 146 900
Annen egenkapital		kr 12 022 369		kr 11 102 780
Årets resultat		kr 504 890		kr 919 590
Sum egenkapital		**kr 12 674 159**		**kr 12 169 270**
Langsiktig gjeld				
Handelsbanken	Note 3	kr 17 374 332		kr 18 110 461
Leieboerobligasjoner		kr 73 450		kr 73 450
Sum langsiktig gjeld		**kr 17 447 782**		**kr 18 183 911**
Kortsiktig gjeld				
Leverandører/kreditorer		kr 105 103		kr 66 904
Forskudd husleie		kr 30 643		kr 30 395
Skyldig skattetrekk		kr 6 049		kr 10 319
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 9 685		kr 11 432
Skyldig feriepenger		kr 29 494		kr 24 712
Påløpt renter		kr 5 750		kr 4 257
Påløpte kostnader lønn		kr 30 137		kr -
Avsatt styrehonorar		kr 55 000		kr 60 000
Avsatt aga av styrehonorar		kr 7 755		kr 8 460
Sum kortsiktig gjeld		**kr 279 616**		**kr 216 479**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 30 401 557**		**kr 30 569 660**
	Oslo,	10.04.2024		
		31.12.2023		
		Monica Aasen /s/		
		styreleder		
Elisabeth M. Nesset /s/	Kristian Fredheim /s/			Malin Rønning /s/
		Odd Syse /s/		

AS KJØLBERGGATEN 1

NOTER TIL REGNSKAP 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1 Anleggsmidler

Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold

Note 2 Bankinnskudd

Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 6.049

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: låneopptak i 2014. Annuitetslån med flytende rente 6,04 %.
Løpetid: 25 år

Note 4 Vedlikehold

Vedlikehold bygning: leieavtale Techem/tilstandsrapport tak og inspeksjon	kr	95 290
Vedlikehold VVS:	kr	-
Vedlikehold callinganlegg	kr	820
Vedlikehold uteanlegg	kr	4 671
Egenandel skadeoppgjør	kr	-
	kr	**100 781**

Note 5 Andre kostnader

Gårdsutstyr	kr	4 336
Dugnad	kr	184
Oppmerksomheter	kr	2 249
Containerleie	kr	4 179
	kr	**10 948**

Disponible midler

Disponible midler 1.1.23	kr	1 269 387
Resultat 31.12.23	kr	504 890
Låneopptak	kr	-
Avdrag lån	kr	-736 129
Avskrivning	kr	-
Endring disponible midler	kr	-231 239
Disponible midler	**kr**	**1 038 148**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som viser et overskudd på kr 504 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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

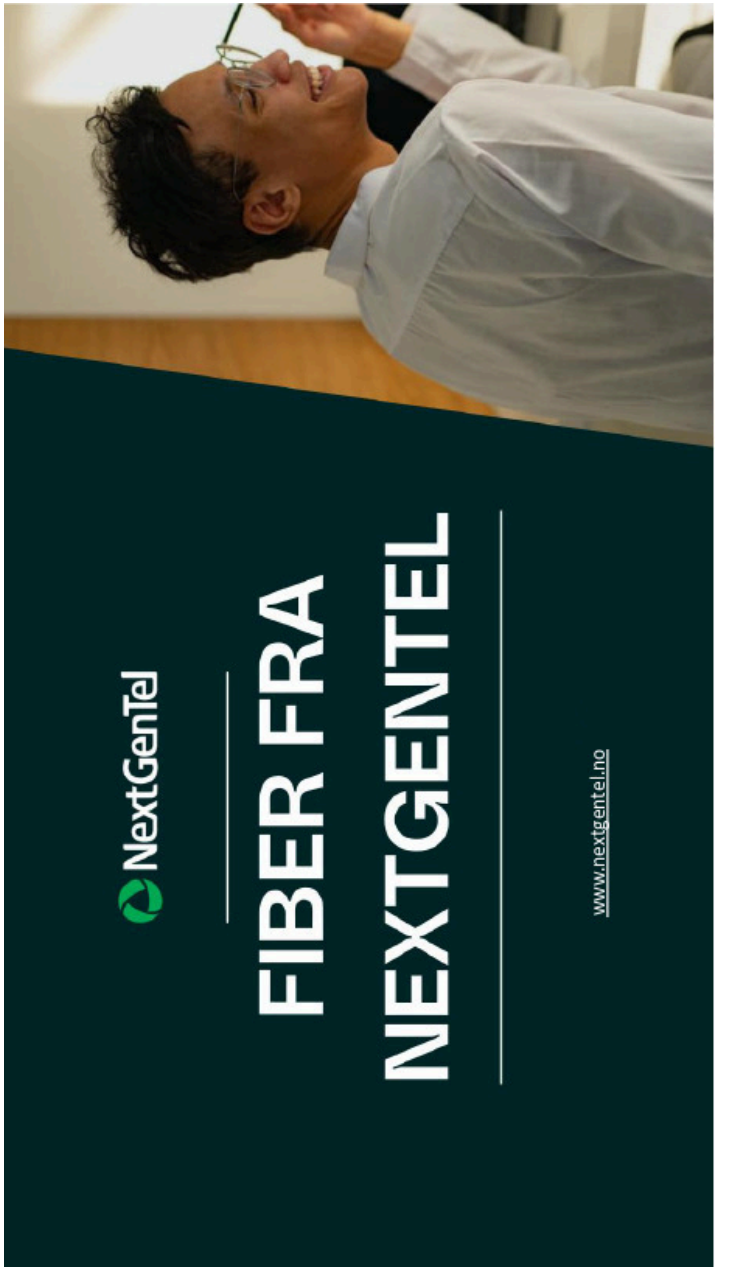
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 15. mai 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor



Dette er NextGenTel

NextGenTel leverer høyhastighetsfiber til kunder over hele landet. Vi jobber hver dag for at våre kunder skal ha en god deal på internett.

Velger du fiber fra NextGenTel får du:

- **Fiber fra prisvinnende internettleverandør**
- **Valgfrihet til å velge TV-løsning**
- **Styret får egen kontaktperson**

bytt.no
BEST & BILLIGST FIBERBREDBÅND
22 MÅNEDER PÅ RAD
NEXTGENTEL
2024

Bytt.no er en uavhengig sammenligningstjeneste som sammenligner internettleverandører basert på opplevd hastighet, pris og omtaler.



AS Kjølberggaten 1

Leiligheter: 50

Budsjettilbud: 20.3.2024

Etablering av fibernett
Internett og TV-tjenester

NextGenTel

Fiber i borettslag





Etablere fiber

1. Punkt-til-punkt fiber installeres
2. Media converter i hver bolig
3. Eget WiFi-utstyr i hver bolig

Verdens raskeste og mest stabile internetteknologi

Høyere hastighet

Streame video, spille online og laste ned store filer med gigabithastighet

Stabile fibertjenester

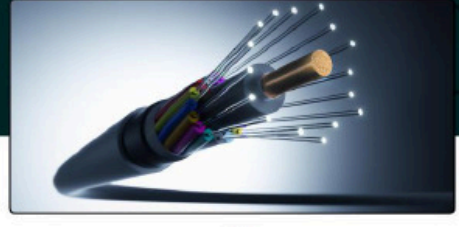
Mindre sannsynlighet for å oppleve forstyrrelser i nettet

Egen kapasitet

Alle leiligheter får dedikert egen kapasitet

NextGenTel





COAXIALT NETT / «HYBRIDFIBER» (HFC)

- Fiber til sentral utenfor bygget med coaxialt spredernett
- Deler fiberlinjen med alle i spredernettet
- Bygget for enveistrafikk (kabel TV)
- Mer utsatt for forstyrrelser
- Dårligere responstid

PUNKT-TIL-PUNKT FIBER (FTTH)

- Dedikert fiberlinje til hver leilighet
- Stabilt nett
- Ingen deler hastighet
- Fiber er ikke utsatt for forstyrrelser
- Raskere responstid og ubegrensede hastigheter

NextGenTel

Utstyr

Bindeledd mellom fiberlinjen og WiFi hjemme

Hver bolig får eget utstyr



Media converter

Les mer om vår Media converter

WiFi-Utstyr

Les mer om vårt WiFi-Utstyr



NextGenTel

Budsjettilbud

Fiber

199,-

per måned per leilighet
inkl. mva.

Fiber 1000

NextGenTel dekker etablering



NextGenTel

TV OG STRØMMETJENESTER

Strøm TV sømløst over fiber



Hver leilighet kan selv velge om de vil abonnere på TV-tjeneste eller ikke. Med NextGenTel får alle valgfrihet til å velge blant kundefavorittene RiksTV og Strim.

RiksTV strim

Velg mellom kundefavoritter



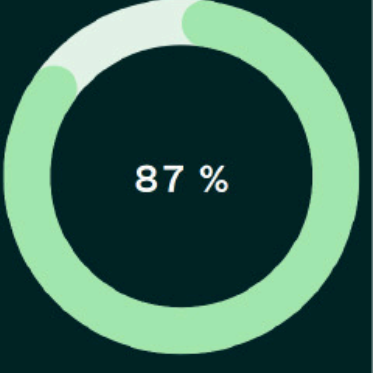
EPSI NORGE: les hele rapporten her

NextGenTel

TV-vaner

Strømming er den mest populære måten å se på TV-innhold. I 2022 hadde 87 prosent av befolkningen tilgang til en eller flere betalte strømmetjenester.

Statistisk sentralbyrå (2022) Norsk mediebarometer



NextGenTel

RiksTV

FleksiPakken for kun

249 ,-

TV-pakker for enhver smak

Les mer her



strim

Full TV-pakke og streaming

OBOS MEDLEMMER FÅR 10 %

Samle TV-pakker og strømmetjenester

Les mer her



*Kampanjer og priser kan endres fortløpende

NextGenTel



Fordeler med kollektiv avtale hos NextGenTel

- Punkt-til-punkt fiber med hastighet opptil 1000 Mbps
- Individuelle avtaler som enkelt kan administreres i appen vår
- Toppmoderne WiFi-utstyr som gjør surfing og strømming til en lek
- Lavere fellesutgifter
- Super kundeservice
- Valgfrihet til å velge TV-løsning
- Egen kontaktperson for borettslagsstyret

Tilbudet innebærer 60 måneders avtaleperiode

NextGenTel

Ved spørsmål, ta kontakt

Thomas Asbjørnsen
91359344
thomas.asbjornsen@nextgentel.com

bytt.no

BEST & BILLIGST FIBERBREDBÅND

22 MÅNEDER PÅ RAD

NEXTGENTEL 2024

Les mer om NextGenTel for borettslag



Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps

1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

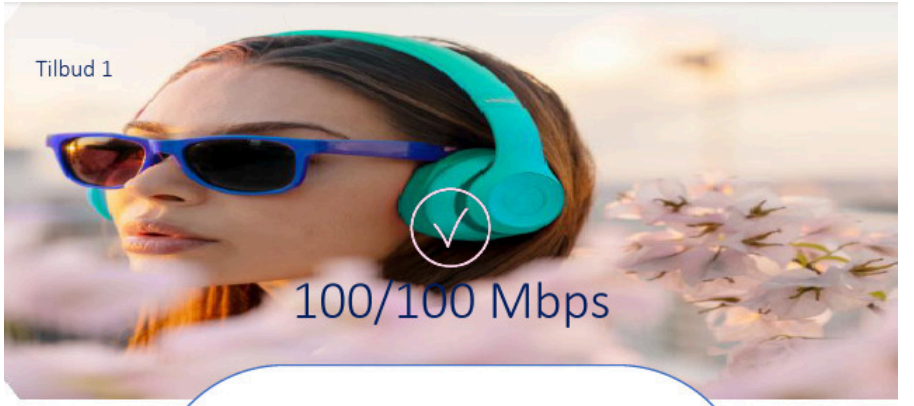
Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 15.03.24| Oppstart: Etter nærmere avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.



100/100 mbps
kr 229 ,- pr måned pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@Home Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

(RiksTV kollektivt fra kr 149,-)

GlobalConnect

Tilbud 2

1000/1000 mbps

1000/1000 mbps

Kr 249,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@home **Premium**

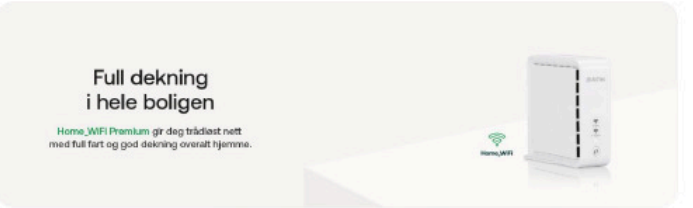
Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

Kollektiv TV fra RiksTV løper fra kr 149,-



GlobalConnect



WiFi@Home Premium – Inkludert

WiFi@Home Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig.
WiFi@Home Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi@Home Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.
Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi@Home Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



GlobalConnect

Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

GlobalConnect



Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 624.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 60 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

GlobalConnect

AS Kjølberggaten 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 29.05.2024

Sted: Tøyen Skole
32 av 70 mulige stemmegivere var representert.
27 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valg av to personer for signering av protokoll

Godkjenning av innkalling

Kedy Hassani og Aleksander Røe Strømshoved er valgt til signering av protokoll.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Monica Aasen velges til møteleder. Kedy Hassani og Aleksander Røe signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2023 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av:

Monica Aasen Styreleder 2022-2024
Kristian Fredheim styremedlem 2022-2024
Elisabeth Mørland Nesset styremedlem 2022-2024
Malin Rønning styremedlem 2022-2024
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Stine Haugen trakk seg som styremedlem pga flytting. Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser, samt overdragelse av en halvpart og en overdragelse med skifterett – totalt 9 ½ overdragelser.

Valgkomité 2023
Eyvind Olafsrud
Martin Giset

Vaktmester
Faruk Beyoglu har fast stilling i 100% som vaktmester i AS Kjølberggata 1 (økt fra 50% etter vedtak på generalforsamlingen 2023). Gjennomført generelt vedlikehold av bygården, samt overtatt trappevask.

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,- NOK

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 13.000,- NOK

Ny nettside er utarbeidet av styret og blir presentert på generalforsamling
Link til ny hjemmeside: askjolberggaten1.styret.com

Takinspeksjon
Høsten 2023 ble det gjennomført en takinspeksjon, både utvendig ved bruk av lift (drone ikke tillatt), samt innvendig på loftene i samarbeid med Faruk.

Anbefalingen etter denne inspeksjonen er å gjøre noe vedlikehold (egen rapport finnes i styret.com-portalen), men ikke totalrenovering av taket. Det er enkelte lekkasjer rundt beslag, samt observert at takstein mangler. Undertaket virker å være i god tilstand.
Styret har igangsatt forberedelsene til dette vedlikeholdet gjennom Oslo Byggkontroll AS ved Kim Abrahamsen, og deres faglige vurdering og kostnadsestimering planlegges lagt frem i generalforsamlingen (egen sak). Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke tatt med i budsjettforslaget fra styret.

Sykkelskur

Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, har styret ikke sett at det ville være økonomisk forsvarlig å bygge nytt sykkelskur under denne styreperioden.

Styret har ellers jobbet med innkomne saker, oppfølging av innspill og bidrag til diverse grupperinger i sameiet.

Fortsatt Drift
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 1.2mill NOK 31.12.23), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter) og ingen økning i husleieinntekter. Første økning av husleie ble foretatt 01.01.24. Da største kostnad i regnskapet er rentekostnader utgjør små renteøkninger en forholdsvis stor konsekvens for husleia. Styrets anbefaling er å vedlikeholde den likviditeten som selskapet har. Eksemelvis er kommunale avgifter økt med 144.000,- siden 2022, og rentekostnadene 527.000,- i samme periode.

Disponering av over/underskudd
Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital

HMS: Ytre miljø
Styret har innledet samarbeid med Oslo Kommune om deling av kostnad knyttet til bygging av plankegjerde mellom deler av vår bakgård og Brinken, med mål om å redusere støy og begrense adkomst til vår bakgård. Estimert kostnad for selskapet er 30.000 NOK. Styret oppfordrer det nye styret til å videreføre dette arbeidet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3.045.399,- (mot budsjett 3.027.000)
Utgifter: 1.668.981,- (mot budsjett 1.784.000)

Resultat: 504.890 (mot budsjett 449.000,-) I tillegg betalte vi 736.129,- i avdrag.

Regnskapet for 2023 viser et resultat som er betydelig lavere enn avdragene betalt til banken. Denne differansen gjenspeiler seg i at vi har tilsvarende mindre (231.239,-) på konto pr. 01.01.24 enn pr. 01.01.23.

Referat fra diskusjon:

Kristian Fredheim presenterte regnskapet på vegne av styret.

Spørsmål til regnskapet.

Spørsmål om hva posten møter/kurs/oppdatering/web består av.

Det ble redegjort for at posten hovedsakelig består av utgifter til styret.com, én styremiddag i året og andre eventuelle utgifter i forbindelse med styrets virke.

Spørsmål om å få oversikt over hvor stor andel av fellesutgiftene den enkelte aksjonær betaler som går til de ulike postene.

Svar: Vi har ikke regnskap for hver beboer. Vi har ikke noen detaljerte tall tilgjengelig utover årsoppgaven, dessverre. Forretningsfører har mer kunnskap om tall, og varmtvannsbetaling kan eventuelt justeres individuelt med

Spørsmål: Hva er egenkapitalen til gården per regnskap.

Det ble vist til riktig post i regnskapet.

Spørsmål om hvorfor det er ulike felleskostdnader på leiligheter med tilsvarende areal.
Ble vist til størrelse på leilighet og verandautbygging, men tatt til etteretning at dersom noen betaler et annet beløp enn naboer med tilsvarende leiligheter er dette noe Styret gjerne vil vite mer om, slik at summene kan justeres.

Regnskapet bled godkjent ved akklamasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til Annen egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Budsjett 2024

Bakgrunn:
Budsjettet for 2024 er sterkt preget av økte rentekostnader og økte kommunale avgifter.

Dette alene gjør at styret har vedtatt ytterligere økning av "husleie" fra 01.07.24 med 10%.

Denne økningen er nødvendig for at fellesskapet skal ha det samme på konto ved årets slutt som ved innføringen av denne økningen (dvs likviditeten vedlikeholdes).

Dette kommer i tillegg til økningen av "husleien" i januar 2024. Til informasjon har likviditeten i selskapet blitt dårligere de siste årene da "husleien" ikke ble økt med det samme rentekostnadene økte. Styret ønsker å være på den sikre siden, og sikre god drift samt nødvendig likviditet.

Budsjettet er lagt opp "minimalistisk". Dvs. at det ikke er lagt inn noen nye investeringer, og styret har foreslått å innføre betaling for bruk av vaskemaskin/tørketrommel (egen sak) da dette er en relativt stor utgift som ikke benyttes av alle beboere. Det er tatt høyde for påløpte kostnader, samt forberedende del av takreparasjonen.
De sakene som er oppe til behandling på generalforsamling, er ikke lagt inn i budsjettet.

Dersom det vedtas intvesteringer, som medfører kostnaderanbefaler styret å øke husleien tilsvarende.

Notater fra møtet:

Diverse budsjettposter ble ytterligere belyst etter spørsmål fra salen.

Budsjettet ble vedtatt ved akklamsjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Budsjettforslag godkjennes

Mot: 0 stemmer
Budsjettforslaget godkjennes ikke

Sak 5: Vedtekstendringer

Forslag om vedtektsendring fra styret ang paragraf 13.

Årsak: Dagens vedtekter inneholder motstridende setninger om antall styremedlemmer, samt noe urealistiske forskrifter om antall medlemmer.

Slik det står pr nå:
§ 13 Styret
Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, hvorav én skal være leder, én nestleder og én sekretær. Det skal oppnevnes 2 varamedlemmer. Styrets leder velges først. Deretter velges de 3 øvrige medlemmer og til slutt 2 varamedlemmer

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

Diskusjon under generalforsamlingen:

Spørsmål om hvorvidt dette vil ha innvirkning på styrehonorar.
Dette ble besvart med at styrets honorar for det neste styret først settes ved neste generalforsamling.

Spørsmål om hvorvidt det er noen fordeler med å endre antallet styremedlemmer.
styret opplyste om at dette kunne gjøre rekruteringen av et fullsatt styre enklere siden det har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til styret de siste årene.

Vedtektsendringen ble vedtatt ved akklamsjon

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Vedtektsendring vedtas

Nei: 0 stemmer
Ingen vedtektsendring

Sak 6: Valg av styre

Styremedlemmer skal velges på generalforsamling og kandidater vil presentere seg selv under møtet.

Det er behov for 4-5 personer.

For å unngå at store deler av styret byttes ut samtidig foreslår valgkomiteen at styreleder velges for 1 år i år. I fremtiden vil styreleder velges for 2 år.

1 styreleder (1 år)

2 ordinære styremedlemmer (2 år)
1-2 vara (2 år)

Dersom du har anledning til å stille kan du i forkant av møtet sende noen ord om deg selv til valgansvarlig martingiset@gmail.com og eyvind89@gmail.com.

Valgt ved akklamsjon

Styreleder (1 år)
Kristian Jensen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)
Christine Malnes Mathisen 1. valg - enstemmig valgt
Bjørn Tore Grøntvedt 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (2 år) (2 posisjoner)
Kamilla Andersen 1. valg - enstemmig valgt
Eyvind Olafsrud 2. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Fastsettelse av styrets honorar

Styret foreslår at honorar på 55.000 NOK videreføres for 2024.

Vedtatt ved akklamsjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Styrets forslag vedtas

Mot: 0 stemmer

Styrets forslag vedtas ikke

Sak 8: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar

Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Vedtatt ved akklasjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 9: Felles internett

Felles internettavtale:

Saken gjelder hvorvidt neste styre skal innføre fellesavtale for internett.

Til info har vi hentet inn tilbud slik at beboerne kan se hva en slik endring potensielt medfører.

Vi har mottatt tre ulike tilbud fra leverandører. Alle tre fordrer at hele sameiet bytter leverandør. Dermed må dette avgjøres i generalforsamling.

Tilbud 1:

Telenor

kostnad per måned: 299,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

Gratis de 3 første månedene

NextGentel

kostnad per måned: 199,-
hastighet: 1000/1000
Type: fiber

GlobalConnect

kostnad per måned: 229,-
hastighet: 100/100
Type: fiber

Se vedlegg for alle tilbud.

Styret foreslår at det vedtas hvorvidt det skal innføres felles internettavtale eller ikke. Påtroppende styre får isåfall i oppgave å fremforhandle det beste tilbudet.

Innspill fra salen om at det i utvelgelsen av nytt tilbud er viktig å huske på å presisere at det må foreligge rimelig oppsigelsestid, at eventuelle skader ved installasjon må unngås og at de eksisterende fiberkabler i gården må ryddes opp i.

Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Det skal innføres felles internettavtale.

Mot: 0 stemmer

Det skal ikke felles internettavtale.

Sak 10: Innføring av betalingsordning for vaskeri - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Styret foreslår at det innføres en betalingsløsning via Vipps for bruk av vaskeriet. Forslaget er å ta betalt 10 kroner per vask som betales til forretningsfører via Vipps. Styret gis tillatelse til å implementere denne endringen i vaskerireglementet.

Driftkostnader for vaskeriet var i 2023 på 43 201 kroner. I 2022 var kostnadene på 54 000 kroner.
Med den foreslåtte prisen på 10 kroner per vask vil dette medføre en inntekt på ca 56 000 kroner i året (350 dager i året, 2x8 maskinvask i døgnet). Inntektene justeres i budsjettet.

Diskusjon under generalforsamlingne:
Det kom frem flere meninger om hvorvidt styrets forslag var ønskelig eller ikke. Herunder om hvilke fellesgoder man skal spleise på og hvilke de enkelte enhetene selv skal dekke. Det var dessuten flere innspill om at 10 kroner var dyrt, og at betalingsordningen basert på frivillighet kunne skape mistro mellom beboere.

Styret understreket at forslaget gjør det mulig å dekke opp kostnadene til en budsjettpost som per nå finansierer et tilbud flere ikke benytter seg av, at betalingsordning eksisterte i borettslaget før, og at innføring av betaling for vaskeriet gjør kostnadsfordelingen mer rettferdig.

Forslaget ble stemt ned med et klart flertall.

Mot - 26 stemmer
Betalingsordning for vaskeriet innføres ikke.

Alternativ 1 - 8 stemmer
Betalingsordning for vaskeriet innføres.

Totalt antall stemmer: 34

Sak 11: Innkomne saker - Individuell utbygging av loft - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Forslag til vedtaksendring vedrørende utbygging av loft:

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt utbygging av loftene med betingelsen om at alle beboere har anledning til å bygge ut loftene samtidig. Ettersom det har vist seg vanskelig å samle alle beboerne til utbygging på én gang, foreslås det følgende endringer med gitte rammer og betingelser:

Individuell utbygging med gitte rammer:
Beboere som ønsker å gjennomføre utbyggingen kan nå gjøre det individuelt, innenfor følgende gitte rammer:

Byggingen må følge de allerede godkjente arkitekttegningene av plan- og bygningsmyndighetene.
Utbyggingen må skje innen en angitt tidsfrist, satt til (forslag) 6 måneder innen godkjennelse med minimum 3 måneders nabo varsel.

Utbyggingen må følge eventuelle retningslinjer satt av sameiets styre for estetikk og konstruksjon.
Beboere må søke om nødvendige tillatelser og godkjenninger fra relevante myndigheter før arbeidet kan påbegynnes.

Den individuelle utbyggingen skal skje på beboerens/utbyggerens eget ansvar og risiko.
Opprettholdelse av kollektive regler og vedtak:

De kollektive reglene og vedtakene angående utbygging av loftene som allerede er vedtatt, opprettholdes for de beboere som ønsker å vente og delta i en utbygging senere.
Koordinering og kommunikasjon:

Sameiets styre oppfordres til å koordinere utbyggingsprosessen og informere alle berørte parter om endringene i vedtaket.

Det skal arrangeres informasjonsmøter eller mulighet for individuelle konsultasjoner for å sikre at alle beboere er informert og har muligheten til å stille spørsmål eller komme med innspill.
Søknad om påbegynnelse:

Beboere som ønsker å starte utbyggingen må søke om dette hos sameiets styre.
Søknadsfristen settes til én gang i året

Saken ble fremlagt av for Generalforsamlingen av Blake.

Innlegg ble holdt om potensielle konsekvenser for strukturen og hvorvidt utbyggingen skulle være individuell, eller felles. Videre ble det poengtert at individuell utbygging kunne føre til mange ulike bygningstider og prosesser som ville være til sjenanse for naboene.

Avstemming:

Forslaget ble stemt ned med betydelig flertall.

Mot - 30 stemmer

Forslaget vedtas ikke.

Alternativ 1 - 2 stemmer

Forslaget vedtas.

Totalt antall stemmer: 32

Sak 12: Opptak av lån for reparasjon av tak

Som følge av takinspeksjonen utført høsten 2023 av Oslo Byggkontroll AS ble det oppdaget behov for enkelte reparasjoner. Taket er generelt i god stand, men det er gammelt og krever vedlikehold. Det er enkelte lekkasjer inn på loftet og disse kan stoppes ved å bytte til bedre beslag, rette på steiner (enkelte steiner mangler).

For å gjøre denne jobben kreves stillas. I tillegg anbefaler Oslo Byggkontroll AS å gjøre vedlikehold utvendig på vinduene. Dette vil innebære skraping/pussing og maling - noe som vil forlenge levetiden til vinduene med 10 år.

Gesimsen (overgangen mellom vegg og tak) er veldig utsatt for vanninntrenging, og alle kan se at den er flekkete på grunn av det. Gesimsen bør repareres og males for å unngå ytterligere nedbryting. Videre fungerer ikke den ene varmekabelen i takrenne/nedløp, og denne kan erstattes enkelt når stillaset er oppe.

Styret har kun p.t. mottatt muntlig prisestimat på 3-4mill NOK, men forventer å ha et mer detaljert tilbud å vise til på generalforsamlingen.
«Husleien» til hver enkelt vil øke som følge av et låneopptak.
De fremtidige kostnadene vil øke ved å ikke gjøre dette vedlikeholdet.

Oslo Byggkontroll AS anbefaler gjennomføring av reparasjon av tak nå.

Saken er bestemt utsatt til senere ekstraordinær generalforsamling.

Utsatt behandling - Enstemmig vedtatt

Saken besluttes utsatt til senere behandling ved ekstraordinær generalforsamling.

Alternativ 1

Påtroppende styre gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 5 mill NOK til reparasjon av tak.

Mot: 0 stemmer

Vedlikeholdet utsettes med den risiko som medfølger.

Ordinær generalforsamling 29.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hassani, Kedy-Zoraya	**2024-06-04**	**Strømshoved, Aleksander Røe**	**2024-06-04**

Identifikasjon

bankID Hassani, Kedy-Zoraya

Identifikasjon

bankID Strømshoved, Aleksander Røe

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

Techem

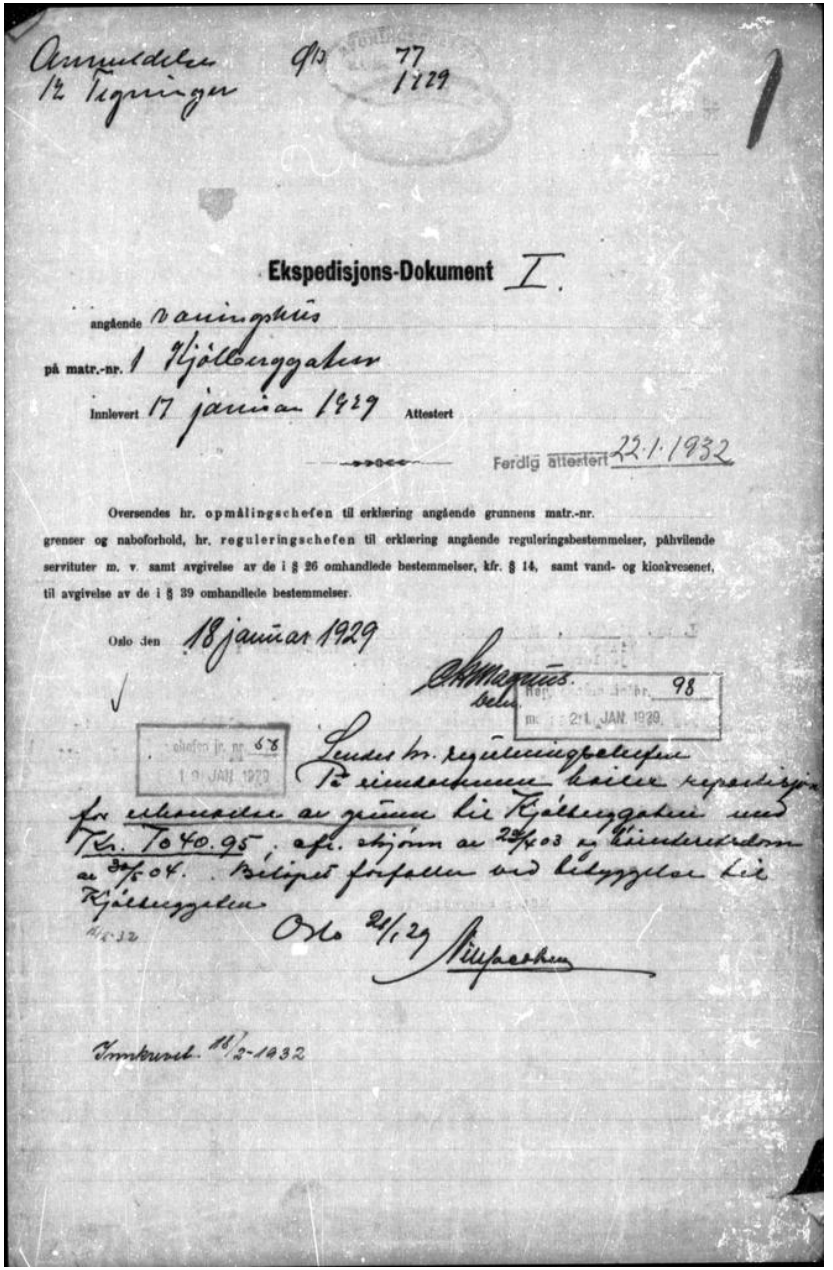
For spørsmål fra beboere til avregningen:
Dersom beboere har spørsmål til selve avregningen (avlesning/forbruk), så kan de ta kontakt med Techem Kundeservice på e-post: kundeservice@techem.no (oppgi da i emnefeltet hvilket sameie/borettslag det gjelder) eller på tlf: 2202 1459 (hverdager kl 9-14).
På våre hjemmesider techem.no og under fanen «Info & service» vil man også kunne finne en del generell informasjon.

For spørsmål til selve oppgjøret (penger til gode/penger å betale) så må Forretningsfører kontaktes.

Invitasjon/tilgang BeboerApp:
Dersom det er noen som ikke lenger har aktiveringskode eller ikke har mottatt, så kan de sende en e-post til Kundeservice hos oss: kundeservice@techem.no. Det bes om at de setter «Selskapsnavn – tilgang BeboerApp» i emnefeltet og i selve teksten oppgir navn på eier(e), adresse og seksjonsnr 😊
De som allerede har benyttet sin aktiveringskode, kan logge seg på med sin epostadresse og det passordet de opprettet ved aktivering.
Når bruker er opprettet, kan man logges seg inn via en nettside. Gå til Techem Beboer App - Forbrugsmål (techemadmin.no) og legg inn ditt brukernavn og passord.

Rutiner ved flytting:
Ved flytting anbefaler vi selger og kjøper om å lese av målere på overtagelsen, og at dette sendes oss, enten i Techem eierskifteskjema (Eierskifteskjema (techem.com)) eller sammen med overtagelsesprotokollen. Informasjon om eierskifte og måleravlesning sendes til kundeservice@techem.no. Sett inn teksten «Eierskifte» samt selskapsnavn og adresse/seksjonsnr i emnefeltet.

Kundeservice:
Techem Kundeservice treffes på telefon 2202 1459 hverdager kl 9-14. Vi kan også kontaktes på e-post: kundeservice@techem.no.
På våre hjemmesider, Techem.no ligger det masse nyttig informasjon, som sparetips, veiledning til avregningsvedlegget, og litt om oss og vår tjeneste.



Anmeldelse til tegningen 9/3 77 1929

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Naringsbus

på matr.-nr. 1 Kjølbergaten

Innlevert 17 januar 1929 Attestert

Ferdig attestert 22.1.1932

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18 januar 1929

A.H. Magnus
beleg

Opmålingschefens jr. nr. 68
19 JAN 1929

Reguleringschefens jr. nr. 98
21 JAN 1929

Sendes hr. reguleringschefen
På vedkommende kaller reparasjon
for utbedring av grunn til Kjølbergaten med
Kr. 7040.95 i øfl. skjønn av 23/4 03 og tilleggsdom
av 30/5 04. Beløpet forfalt ved ibrukbyggelse til
Kjølbergaten

Oslo 21/1 29 Kittelsen

Tinglyst 11/2-1932

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Tore Orvei AS
PB. 177 Leirdal
1009 OSLO
tore@orvei.no

Dato: 25 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701857-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 1	Eiendom:	231/248
Tiltakshaver:	Kjølberggata 1 AS	Adresse:	Kjølberggata 1, 0653 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	PB. 177 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KJØLBERGGATA 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

for Pål Granberg
fungerende enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

Kopi til: Kjølberggata 1 AS, v / Knut Håkon T Mørch, Kjølberggata 1, 0653 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 31.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201110745-11 Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 1 A - G	Eiendom:	231/248/0/0
Tiltakshaver:	Kjølberggaten 1 AS	Adresse:	v/ Morten Nilsen Kjøberggaten 1, 0853 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – KJØLBERGGATA 1 A - G

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2012 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Kjølberggaten 1 AS, v/ Morten Nilsen Kjøberggaten 1, 0853 OSLO

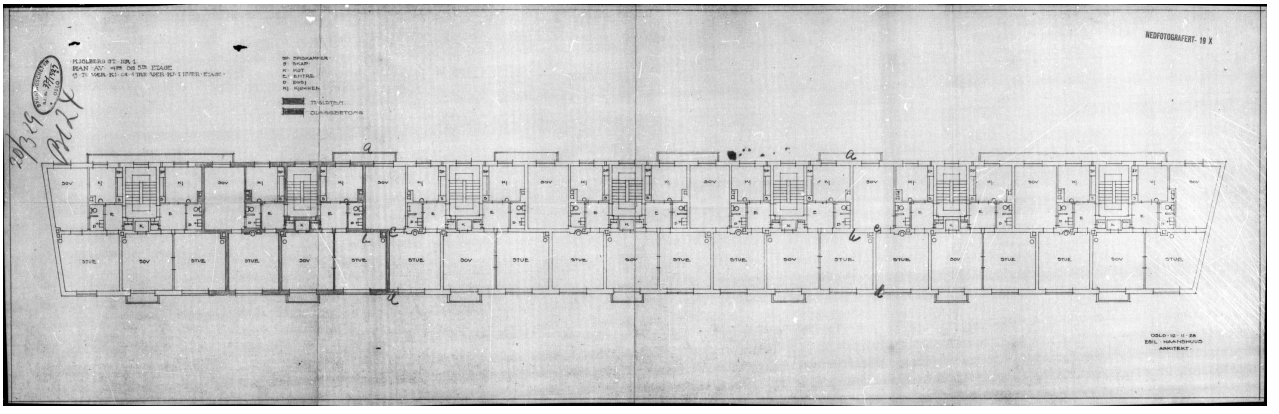
Vedlegg: Orientering om klageadgang

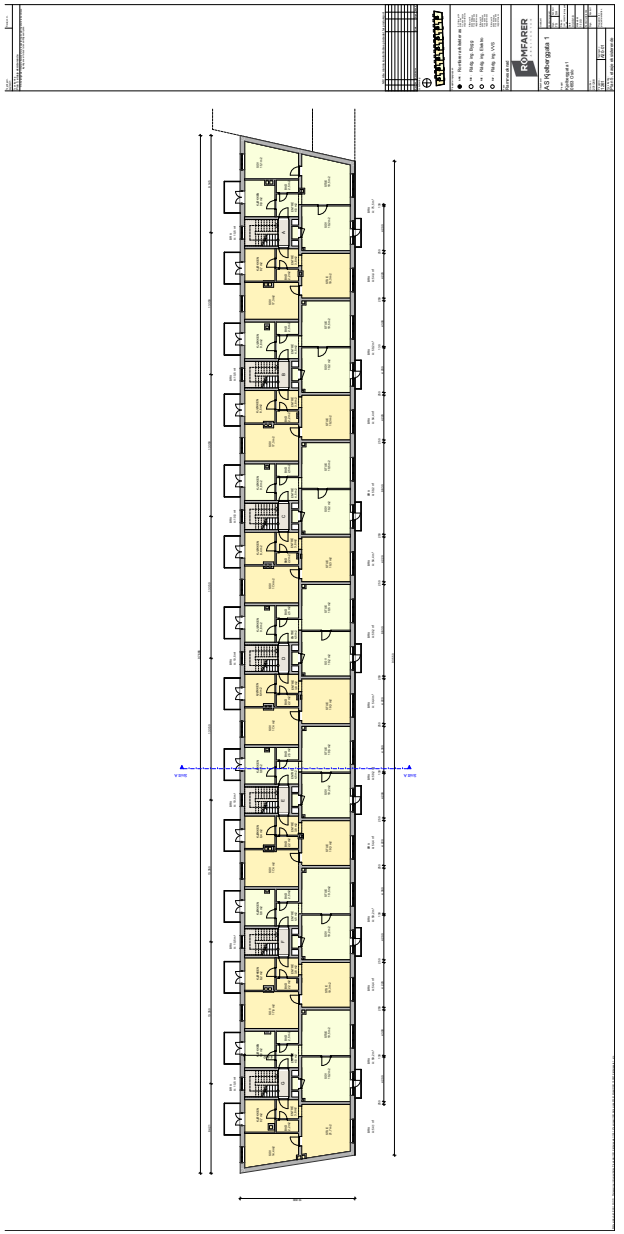
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


REINFOTOGRAFERT- 19 X
STUE.
SOV.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
KJØLBERGGATA 1E

Dato: 16.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503837
8248938

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 248

Vi viser til bestilling av 20250116 for KJØLBERGGATA 1E.

GNR. 231 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.07.1882.

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

3301 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

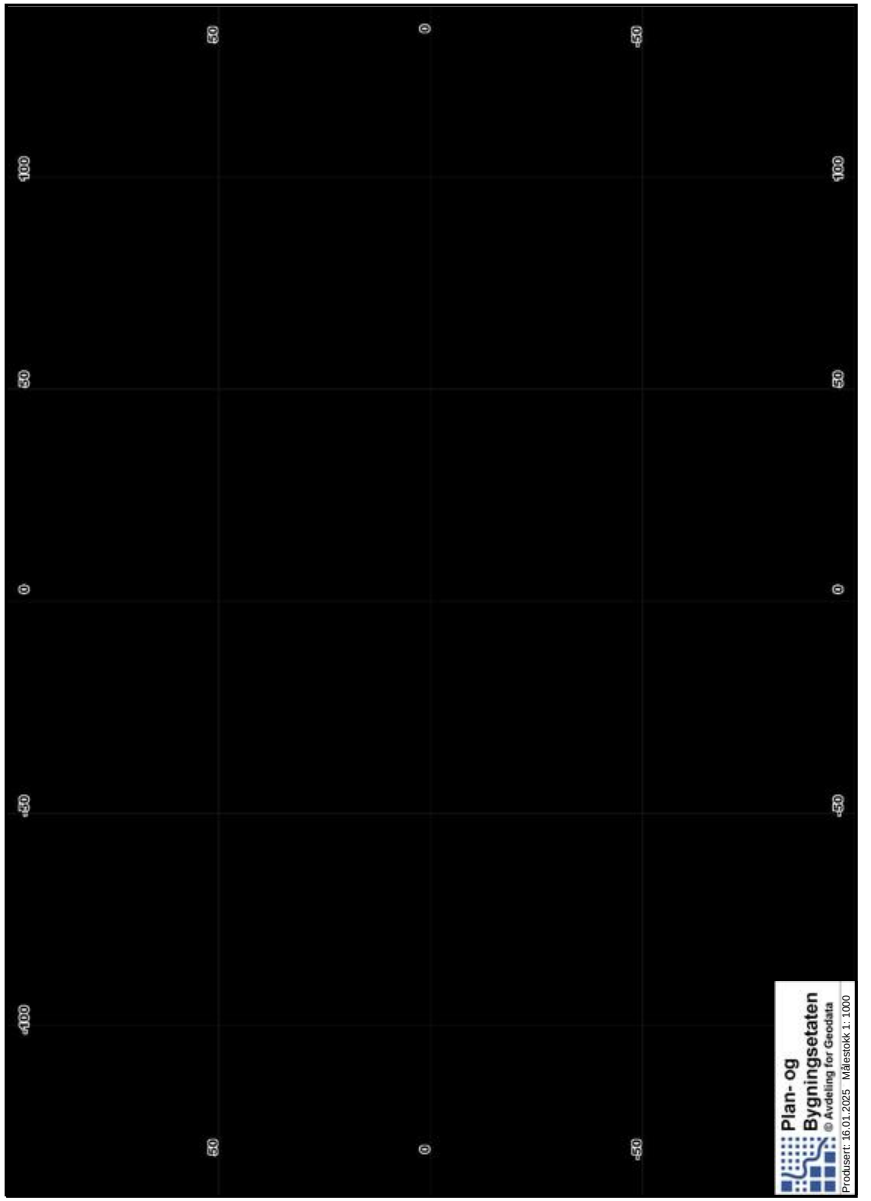
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

Oslo

S-2255

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

Helhetlig 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, 20183, 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)

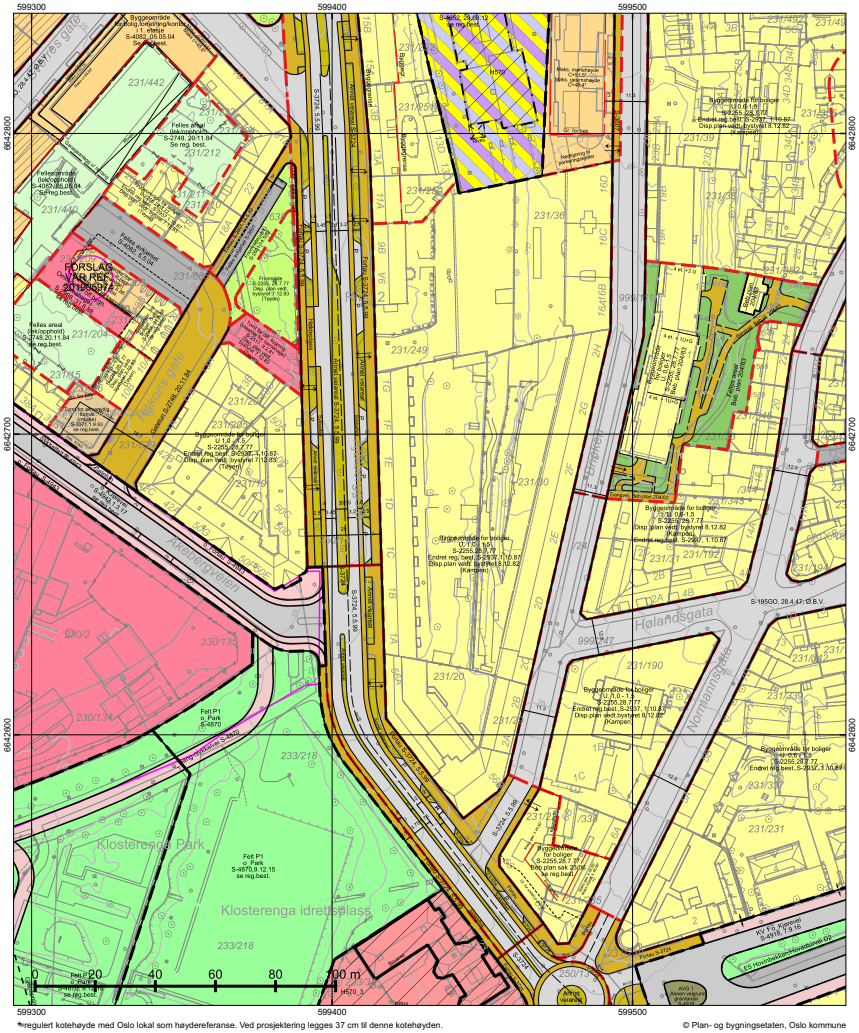
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
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 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137417/ 86503837
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: KJØLBERGGATA 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/248

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

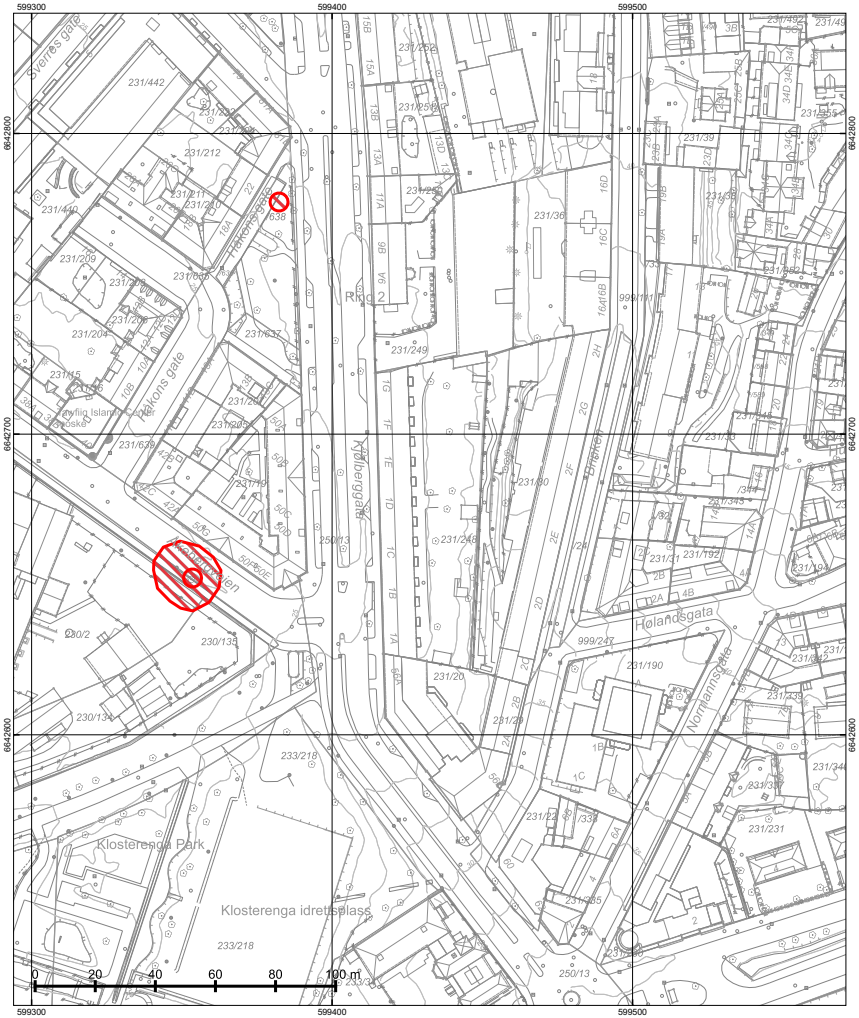
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

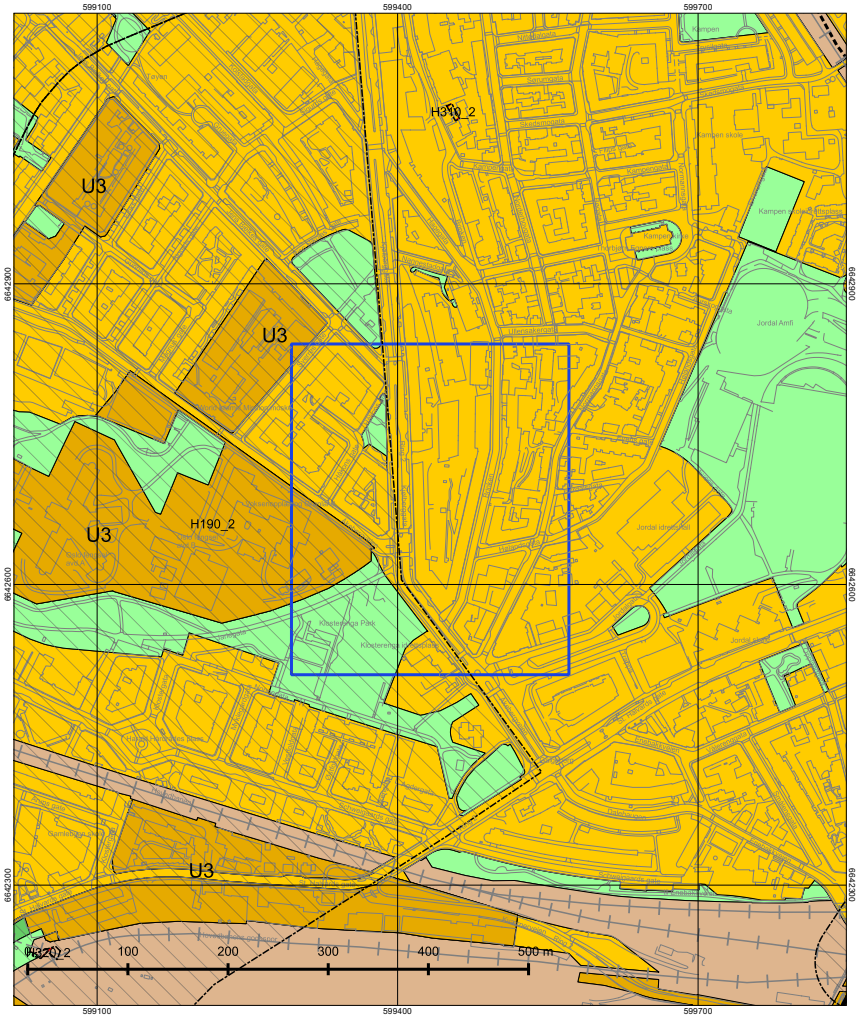
Dato: 16.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137417/ 86503837
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: KJØLBERGGATA 1E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/248

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137417/86503837
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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



Kjølberggata 1E

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	10 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	19 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km

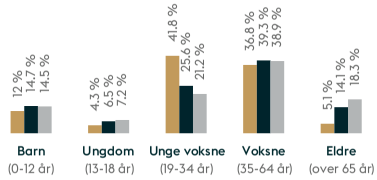
Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	4 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	3 min
Sverresgate park balløkke	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	11 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 22-0002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjølberggata 1E 0653 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 248 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no