

Kjølberggata 1F



Velkommen til

Kjølberggata 1F



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Nedre Kampen/Tøyen

Sjelden mulighet: Lys og sjarmerende 3-R toppleilighet. Peis. Nytt kjøkken. Tregulv. Soverom og balkong mot bakgård.

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	274 450,-
Omkostninger	20 500,-
Totalpris	5 584 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 846,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Solrik toppleilighet i en attraktiv bygård. Leiligheten fremstår delikat med tidsriktige farger og god planløsning. Innbydende entré med skjult garderobeskap, romslig stue, to soverom, balkong, kjøkken fra 2021 og delikat bad med opplegg for vaskemaskin. God takhøyde og store vindusflater gjør leiligheten lys og luftig. Originalt tregulv og peis sørger for en unik atmosfære i boligen. Her vil du oppleve at det er godt å bo!

- Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i et urbant og hyggelig boligområde på nedre Kampen/Tøyen, med kort vei til "alt"

- Gjennomgående og lys
- Balkong og soverom mot stille og frodig bakgård – med hagestue, drivhus og høner
- Rentbrennende peisovn (2021)
- Kjeller-og loftsbod
- Fellesvaskeri
- Varmtvann og internett inkl
- Godt kollektivtilbud
- Loftsutbygging*

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	4 kvm

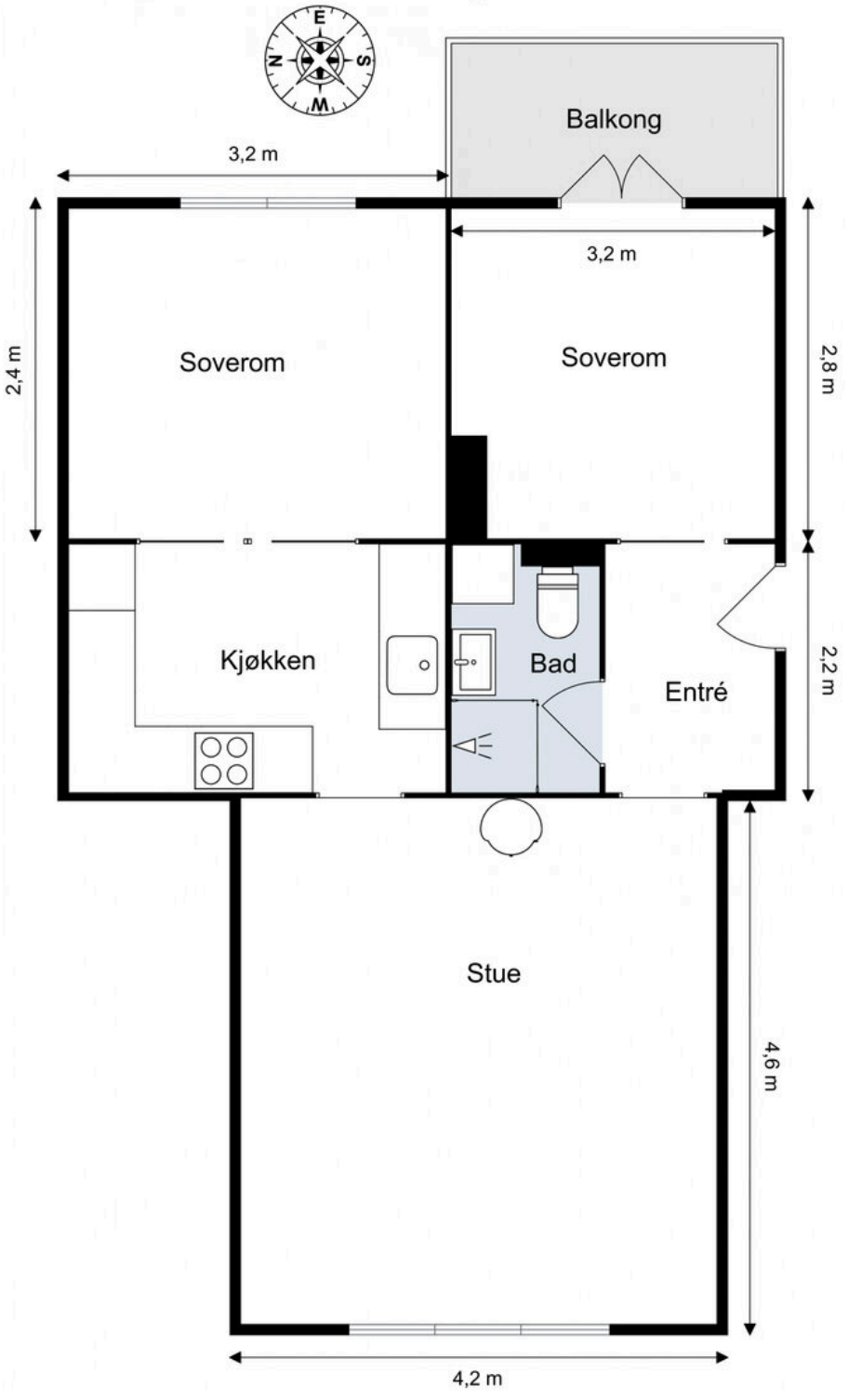
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Kjølberggata 1 F, 0653 OSLO

5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




SIGNE
MARIE
RUSTAD


SIEMENS


SAMSUNG






ALL FOURS MIRANDA JULY







Informasjon

Kjølberggata 1F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0476/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Kjølberggata 1F, 0653 OSLO
Gnr 231, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 1202 - 1221 i AS Kjølberggaten 1, org.nr. 933774244
Part.obl. nr. 60 med pålydende verdi Kr 1 000,-

Selger
Mette Karin Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
274 450,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 564 450,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 500,- (Gebyr forkjøpsrett)
3 500,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 584 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 594 250,- (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
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje, og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod 4m^2 og loftsbod 3m^2 (med gulvflate 8m^2). Begge bodene har hyller.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det et romslig "hemmelig" skap bak speilet, med plass til yttertøy, sykkelhjelm, paraply og annet du ønsker lett tilgjengelig. Det er montert knagger på vegg, og gangen har plass til både krakk, kommode og skohylle. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom. Gangen ble malt i 2020, himlingen ble malt i 2025.

Separat kjøkken:
Pent, separat kjøkken fra 2021 med god planløsning og masse lagrings- og benkesplass. Stilsikkert kjøkken med glatte og profilerte fronter, noen i heltre, og benkeplate i laminat. Det er installert waterguard under vask på kjøkken. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Selger opplyser at når kjøkkenet ble flyttet, ble det samtidig satt opp lettvegg og skyvedør med vinduer mot soverom for å sikre godt lys, selv med lukkede dører.

Stue:
Lys, lun og innbydende stue av god størrelse, ingen gjenboere. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende bord, lenestoler, tv-møblement samt spisebord. Den rentbrennende peisovnen (ny i 2021) sikrer behagelig, vedvarende varme i hele leiligheten, og bidrar til koselig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det er utført rehabilitering av pipeløpene i aksjeselskapet i 2011/12. Rommet har godt lysinnslipp fra store vinduer og svært god takhøyde på 2,84 meter, som gir en god og luftig romfølelse. De dype vinduspostene er perfekte for planter og dekor, og selger har montert opp ekstra hyller i to av vinduene. Planløsningen i rommet gjør det enkelt å møblere. Stuen har stilrene overflater med pent heltre furugulv og veggene er malt i en behagelig, lun fargetone (2023).

To soverom:
Leiligheten har to flotte soverom. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng (180cm), nattbord og delvis åpen garderobeløsning langs den ene veggen. Hovedsoverommet har adkomst via plassbesparende skyvedører fra kjøkkenet. Det er montert opp blendingsrullgardin på innsiden av skyvedørene, som sørger for et mørkt og behagelig soverom - og privatliv når en har gjester.

Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass

til eksempelvis seng/sovesofa, lesekrok, skrivepult og skap/kommode. Det er lagt korkparkett på gulvet, men det er tregulvet i bunn også i dette rommet. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og vender mot rolig bakgård.

Bad:
Baderom fra 2007 pusset opp i regi av aksjelaget. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt klosett, dusjhjørne med forheng og servant. Speil med ekstra godt lys, og trinnvis lysstyrke på kuppel i taket. Det er opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at termostat for varmekablene ble byttet i 2025.

Balkong:
Fra soverom 2 er det utgang til en hyggelig, østvendt balkong på 4 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Det er lagt terrassebord på gulvet. Fra balkongen er det frodig og fint utsyn mot den velstelte bakgården. Balkongene ble oppført i regi av aksjeselskapet i 2011/2012.

Hage:
Gården har en parkmessig bakgård, og er en av de fineste i Oslo. Her finner man flere sittegrupper, en hagestue (ekstra fin til regnværsdager en ønsker å sitte ute), drivhus, parsellkasser, høner (det er frivillig å være aktiv i hørnegruppa), masse bærbusker og frukttrær.

Overflater:
Gulv: Gulv med korkparkett og heltre furugulv. Flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Vegger med malte plater og malt betong. Fliser på badet. Selger opplyser at i perioden 2010 - 2023 har alle rom blitt malt.
Himling: Himlinger med malte flater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,84 meter.

* Vedtak i aksjeselskapet om utbygging av loft: Det ble for noen år tilbake gjort et vedtak i aksjeselskapet om at dersom flere enn 7. leiligheter/halvparten av leilighetene i 5. etasje er med, kan loftet bygges ut. Mer informasjon kan fås ved å kontakte styret/forretningsfører.

Fagfolk som har utført arbeidet i leiligheten:
- MG Byggpartner AS, entreprenør, gjorde snekkerarbeid og organiserte oppussingen i 2021.
- Alna Elektro AS har gjort alt av elektrisk arbeid, både i 2021 og 2025.
- Rørlegger Teknikk AS utførte rørleggerarbeidet.
- Gnisten Peis&Murstein AS gjennomførte bytte og installasjon av peisovn.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badene ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2007 (før jeg flyttet inn). Rørlegger Teknikk AS gjorde rørleggerarbeidet da kjøkken ble flyttet i 2021.
Arbeid utført av: Tore Orvei AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Antar dette, da det var en koordinert oppussing av alle bad i gården.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Antar dette, da det var en koordinert oppussing av alle bad i gården.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Oppgradering: Alle pipene ble rehabilitert med rustfri 180Ø mm rør i regi av borettslaget i 2013. Skiftet ut kamin til rentbrennende peisovn i 2021, Gnisten Peis&Murstein AS gjennomførte bytte og installasjon.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Gulvet har noe skjevhet og det oppstår noen små sprekker i vegg/himling innimellom (se takstrapport). Jeg har sparklet og malt over disse.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet termostat på badet i 2025, utvidet elektrisk anlegg med flere kurser i forbindelse med flytting av kjøkken i 2021.
Arbeid utført av: Alna Elektro AS.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Har hatt jevnlige eltilsyn, sist i 2021. Dokumentasjon vedlagt.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det er gjort fortløpende vedlikehold på tak og fasade i regi av borettslaget i løpet av min botid. Det ble det oppført balkonger mot bakgård på samtlige leiligheter fra 2.-5. etg i 2011/2012.
Arbeid utført av I regi av borettslaget.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. Det er ikke bygget ut per i dag, men det er utredet utbygging av loft for de som bor i 5. etg. Det ligger vedtak på at det kan gjennomføres hvis kriterier (antall boenheter som utfører utbygging samtidig) er oppfylt. Kontakt forretningsfører for mer informasjon.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Det ble gjort et arbeid på dette i 2017/2018. Tegninger og mer info kan fås hvis en kontakter forretningsfører.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Det er installert nye fiberkabler og internett (1000/mbps hastighet) går inn i felleskostnadene. Det øker med kr 309/mnd fra juni 2025. (fra kr 4846 til kr 5155).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1930.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- I regi av borettslaget ble det oppført balkonger i 2011/2012
- Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003 og vinduer produsert 2012.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2012.
- Østvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m², det er lagt terrassebord på gulet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt gjennom entre/stue.

- Pipe og ildsted:
Brennbar plate ved peis er ikke festet mot gulv.

- Innvendig dør - bad:
Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.
Svellinger i nedre kant av døren.

- Overflater vegger og himling bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater baderomsgulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Hyllene over panelovn på kjøkken kan medfølge dersom kjøper ønsker det. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Peis i stuen.
- Elektrisk gulvvarme 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. 6 552 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 846,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann (a-konto), fiberinternett på 1000mpts, to kostnadsfrie fellesvaskeri i gården (et av dem i egen oppgang), det er et stort tørkeloft rett over leiligheten – og et tørkerom ved siden av vaskeriet i kjelleren. Ellers alle kommunale avgifter, vaktmester som driver løpende vedlikehold på fulltid, betaling av fellesgjeld osv.

Herav:
Brensel à konto: 200,-
Felleskostnader: 4 646,-

Felleskostnadene økes til 5 155,- fra 1. juni.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 177 829,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 711 315,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.
- Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

- Det skal være generalforsamling 14. mai.

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.

Info fra styret:
Det var stor utbedring av bygget i 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

Unic Revisjon AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget har intern forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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 274 450,- 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 10 568,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 2 345 839,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 716 000,-.

Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.
Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.
Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

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.

Det er ikke tillatt med grill på balkongen.

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.

Dyrehold

Husdyr er tillatt

Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1305759

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 299 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde. Det er kort gange til et bredt utvalg av fasiliteter, butikker mm. Området har en fin blanding av velholdte blokker og eldre trehusbebyggelse.

Leiligheten ligger mellom Kampen/Tøyen med nærhet til Ensjø, Vålerenga og Galgeberg. Kampen beskrives ofte som en idyllisk oase midt i byen med koselige gater, sjarmerende småhus og fine parker.

I kort avstand fra leiligheten finner du flere trivelige parker, som Klosterengaparken, Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det kort vei til Tøyenbadet. For den som er glad i musikkfestivaler, er det bare en kort sykkeltur til Tøyenparken og Øyafestivalen.

Svartdalsparken, og turområdet langs Alnaelven byr på flotte tur- og treningsmuligheter. Østmarka og Nordmarka er også innen rekkevidde via T-bane fra Tøyen eller Ensjø, og byr på milevis med tur- og skiløyper, idylliske badevann og et antall koselige sportsstuer.

Dagligvarehandelen kan gjøre ved blant annet Rema1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tøyen, Grønland Basar, Hasle Torg og Fyrstikktorget et rikt og variert utvalg av forretninger.

Kampen og nærområdet har et rikt utvalg av serveringssteder. Galgen og Smia på Vålerenga, Kampen Bistro, Galleri Bastian og LilleKampen, er noen av de mer kjente stedene som byr på både god mat og konserter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 201905974
Saken gjelder: Håkons gate 14 - 16
Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og
færre parkeringsplasser. Det er aktuelt å avsette boligene for beboerne med utfordringer for å avlaste andre kommunale boliger i området. En del av

utearealet til Håkons gate 12 ryddes opp ved å regulere det til boligformål.

Saksnr: 202305104
Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Et enkeltbygg på planområdet («Smia») er fredet og bevares, inkludert «Stallen» som også sikres en delvis bevaring. Det foreslås å etablere en avvisningssone maksimalt 2 meter ut fra muren, samt et nytt parkareal med passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Ny adkomst til Botsen sikres, slik at denne kan fradeles og bli en egen eiendom med muligheter for ny bruk på sikt.

Pågående byggesaker
Åkebergveien 50 - Etablering av vanntåkeanlegg. Saksnummer 202459083
Håkons gate 13 A - Oppføring av tilbygg. Saksnummer 202208587
Åkebergveien 40 - Fasadeendring og bruksendring. Saksnummer 202550091
Åkebergveien 36 A - Bruksendring fra forretning til serveringslokale. Saksnummer 202460623
Brinken 23 D - Ombygging av tak med takterrasse. Saksnummer 202312256
Hølandsgata 2 - Oppføring av fem balkonger. Saksnummer 202551250
Hølandsgata 2 - Bruksendring av 2 , 3 og 4. etasje. Saksnummer 202461797

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

15.07.1882 - Dokumentnr: 900036 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅKEBERGVN 52 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet, og det er etablert soverom der det opprinnelig var kjøkken. 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: 0,80% av salgssum
Nordvik grunnpakke med digital* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje, direkte kontakt - Normalt 16.900,- kr. 11 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. . Maks betalt for 2 stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 668,-

Samlet skal selger betale kr. 112 248,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Kjølberggata 1F

Kjølberggata 1F

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 249 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	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Hersleb videregående skole		19 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

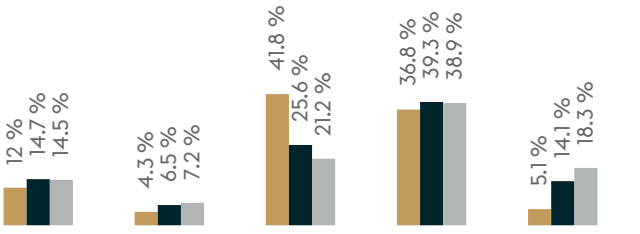
Offentlig transport

Kjølberggata	Linje 20	1 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 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	3 857	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 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Akjseleilighet
Kjølberggata 1F, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 27.01.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1089 **Referansenummer:** RL1386

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1930. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2009 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025: Bytte av termostat for varmekabler på bad.
2021: Flyttet kjøkken, satt opp lettvegg og skyvedør, byttet fra kamin til rentbrennende peisovn, utvidet elektrisk anlegg med flere kurser.

I perioden 2010 - 2023 har det blitt malt alle rom, arbeider er utført som egeninnsats. I tillegg har to rom blitt helsparklet, utført av JP Services i 2021 og Adrian`s Naturmaling i 2010.

Fagfolk som har utført arbeidet:
- MG Byggpartner AS, entreprenør, gjorde snekkerarbeid og organiserte oppussingen.
- Alna Elektro AS har gjort alt av elektrisk arbeid, både i 2021 og 2025
- Rørlegger Teknikk AS utførte rørleggerarbeidet
- Gnisten Peis&Murstein AS gjennomførte bytte og installasjon av peisovn

I regi av borettslaget ble det oppført balkonger i 2011/2012 og det er er utført rehabilitering av pipeløp, men dette ligger vel i dokumentasjonen til Kjølberggata 1 AS.

Opplysninger tilsendt av eier.

Akjseleilighet - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med korkvinyl og heltre furu gulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,84 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Akjseleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

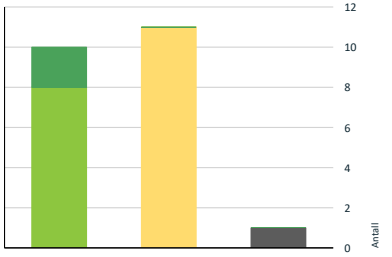
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

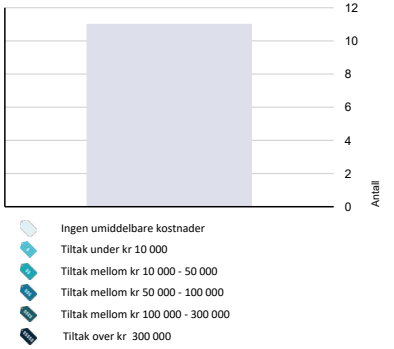
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Akjseleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendig dør - bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør 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

Tilstandsrapport

AKJSELEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2003 og vinduer prod. 2012.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2012

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 4 m², det er lagt terrassebord på gulet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 115 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med korkvinyl og heltre furu gulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,84 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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 gjennom entre/stue.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brennbar plate ved peis er ikke festet mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brennbar plate må festes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendig dør - bad

Innvendig furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.
- Svellinger i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte skyveinnerdører med glassfelt.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

5 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger el-kontroll utført av Elvia datert 21.06.2021. Saken er avsluttet.





TG 0 Branntekniske 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

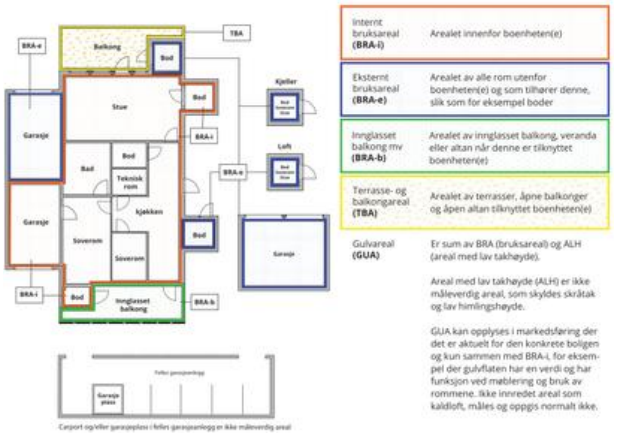
Hva er måleverdig areal?

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Akjseleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		5	8
5 etasje	54			54	4		54
Kjeller		3		3			3
SUM	**54**	**6**			**4**	**5**	**65**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
5 etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Fellesareal:

Loftboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 m².
- En kjellerbod på ca. 3,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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: Se sammendrag for info.

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)
Akjseleilighet	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mette Karin Haugen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjølberggata 1F, 0653 OSLO

Hjemmelshaver
Kjølbergg 1 AS. Org.nr. 933 774 244

Boligselskap
AS Kjølberggaten 1

Organisasjonsnr
933774244

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1305759			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/RL1386

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0476/24

Selger 1 navn
Mette Karin Haugen

Gateadresse
Kjølberggata 1F

Poststed
OSLO

Postnr
0653

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0476/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Badene ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2007 (før jeg flyttet inn). Rørlegger Teknikk AS gjorde rørleggerarbeidet da kjøkken ble flyttet i 2021.
Arbeid utført av: Tore Orvel AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Antar dette, da det var en koordinert oppussing av alle bad i gården.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Antar dette, da det var en koordinert oppussing av alle bad i gården.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppgradering: Alle pipene ble rehabilitert med rustfri 180Ø mm rør i regi av borettslaget i 2013. Skiftet ut kamin til rentbrennende peisovn i 2021, Gnisten Peis&Murstein AS gjennomførte bytte og installasjon

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulvet har noe skjevhet og det oppstår noen små sprekker i vegg/himling innimellom (se takstrapport). Jeg har sparklet og malt over disse.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Byttet termostat på badet i 2025, utvidet elektrisk anlegg med flere kurser i forbindelse med flytting av kjøkken i 2021.
Arbeid utført av: Alna Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har hatt jevnlige ettlisyn, sist i 2021. Dokumentasjon vedlagt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0476/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gjort fortløpende vedlikehold på tak og fasade i regi av borettslaget i løpet av min botid. Det ble det oppført balkonger mot bakgård på samtlige leiligheter fra 2.-5. etg i 2011/2012.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke bygget ut per i dag, men det er utredet utbygging av loft for de som bor i 5. etg. Det ligger vedtak på at det kan gjennomføres hvis kriterier (antall boenheter som utfører utbygging samtidig) er oppfylt. Kontakt forretningsfører for mer informasjon.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort et arbeid på dette i 2017/2018. Tegninger og mer info kan tås hvis en kontakter forretningsfører.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er installert nye fiberkabler og internett (1000/mbps hastighet) går inn i felleskostnadene. Det øker med kr 309/mnd fra juni 2025. (fra kr 4846 til kr 5155).

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0476/24

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0476/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0476/24

Document reference: 5-0476/24

E-Signing validated

secured by nets

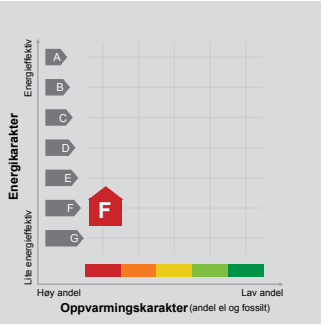
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Karin Haugen	fd0e81fe6420d653c34da75 1aca2693ebc7e63d5	08.05.2025 12:38:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggata 1F
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593619
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-115841
Dato	06.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- 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.

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 F	Leil. nr.:	660	

Eier:	Mette Karin Haugen
Husleie:	Se vedlagte faktura
Restanse:	Ajour pr. 30.04.2025

Konto for betaling av restanse husleie: 1607.41.97764

Økning av husleie: Nei - ikke foreløpig

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Nei

Akskjebrev nr.:	1202 - 1221	Pålydende	kr	2 000
Partialobligasjin:	60	Pålydene	kr	1 000

Panteheftelser: Se vedlagte kopi av aksjebok.

Fellesgjeld: **Pr. 31.12.2024** **Se vedlegg.**

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, 02.05.2025

Bente Halmrast /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

TORMOD S. CHRISTOFFERSEN
ADVOKAT MNA
THORP & CHRISTOFFERSEN, ETABL. 1939

I FELLESSKAP:

Tormod S. Christoffersen
Advokat.

Eiendomsavdelingen

Eiendomsforvalter
Anne-Grete Frang Høivik

Autorisert regnskapsfører
Liv Fagernes

INNKALLING
TIL
GENERALFORSAMLING
i
A/S Kjølberggaten 1

TORSDAG 23.05.2019 KL. 18:00
MØTESTED: Tøyen skole, Hagegata 19
(Personalrommet)

DAGSORDEN:

1. Konstituering
   a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter
   b) Valg av møteleder, sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
   c) Godkjennelse av innkallelse og dagsorden
2. Styrets årsberetning 2018
3. Regnskap 2018 med revisjonsberetning
   - Disponering av disponible midler
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Forslag til budsjett 2019
6. Saker fra styret:
   Lofts utbyggingen:

   1. Forslag fra styret, m/uttalelse fra Integrert Byggrådgivn. se vedlegg
   2. Forslag fra Yvonne Eriksen, se vedlegg.

7. Valg:
   Dagens styre er:

Haldis Nygård Knapstad,	formann	2 år (flytter på valg)
Mathilde Pettersen	styremedlem	2018-2019 på valg
Maria Heggenhougen	styremedlem	2018-2019 på valg
Anna Blix	styremedlem	2018-2020
Kedy Hassani	styremedlem	2018-2020
Helge Moen Ree	varamedlem	2018-2020
Bendik Hulbak Hesthag	varamedlem	2018-2020

Valg av valgkomité

Vedlegg:

- Årsberetning, regnskap 2018,+ div. vedlegg.

Oslo, 6.5.2019

STYRET

Mobil: 90 15 40 35 | Telefon: 23 32 64 16 | Epost: tormod@advokatchristoffersen.no
Post: Pb.6908, St. Olavsplass, 0130 Oslo. Besøksadresse: St. Olavs gate 28 | Org.nr: 883 467 272
Eiendomsavdelingen: Telefon 23 32 64 13, ag@advokatchristoffersen.no

Årsberetning 2018

AS Kjølberggata 1

AS Kjølberggata 1 består av 70 aksjeleiligjeter beliggende i Kjølberggata 1 A-G, 0653 Oslo.

Styret, valgt på generalforsamling 2018, har bestått av:
Styreleder Halldis Nygård Knapstad (D), 2018-2020 (på valg grunnet flytting)
Styremedlem Mathilde Pettersen (B), 2018-2019 (på valg)
Styremedlem Maria Heggenhougen (C), 2018-2019 (på valg)
Styremedlem Anna Blix (A), 2018-2020
Styremedlem Kedy Hassani (C), 2018-2020
Styremedlem Bendik Hulbak Hesthag (C), 2018-2020
Styremedlem Helge Moen Ree (B), 2018-2020

Andre bidragsytere:
Forretningsfører Tormod S. Christoffersen
Vaktmester Faruk Beyoglu
Revisjon v/Ernst & Young AS
Valgkomité v/ Aslak Gausen og Gøril Tomren

Styrehonorar er kostnadsført med kr. 55.000
Revisjonshonorar er kostnadsført med kr.14.500
Forretningshonorar er kostnadsført med kr.136.846

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling hatt ti styremøter. Varamedlemmene har vært møtende medlemmer, og fungert som fullverdige styremedlem. Dugnad ble arrangert 8. og 9.mai, og det har også blitt arrangert julelystenning i bakgården. I løpet av perioden har styret arbeidet med blant annet følgende saker:

Loftsutbygging
Styret har opprettet en facebookgruppe og hatt møte med beboerne i 5.etg angående prosjektet. Byggteknisk rådgiver Petter Normann Hansen har blitt engasjert for å informere om kostnadsnivåer og byggtekniske detaljer. Dette med mål om å gi beboerne et bedre grunnlag for en eventuell beslutning om å kjøpe loftsarealet. Det har også vært nyttig for å øke styrets kompetanse i arbeidet. Det vil bli informert om loftsutbyggingen på generalforsamlingen.

Bakgård
Det har skjedd mye spennende i bakgården siden sist. Faruk har bygget en flott utstyrsbod, det har kommet drivhus og hønegruppa har testet ut hønehold som prøveprosjekt. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra gruppa og beboerne forøvrig er det besluttet å bygge permanent hønsegård og ha høner på vår/sommertid. Styret finansierer halvparten av innkjøpene knyttet til dette,

mens vi har fått tilsagn om støtte på den andre halvdelen av Områdeløft Tøyen og Grønland. Vilkårene for støtten er at arbeidet gjøres på dugnad. Det er også gitt tilsagn om støtte til snekkerbod som skal lages i et av fellesrommene i kjelleren. Tiltakene må rapporteres innen 1.7.2019 med før- og etterbilder. Lekeområdet er også utbedret. Det har blitt laget ny sandkasse og området under huskestativet er fylt med bark (jf. krav om underlag). Det arbeides videre med området for å fremdeles ha byens beste bakgård.

Låssystem
Styret har i samarbeid med vaktmester Faruk innhentet en rekke pristilbud på nytt låsesystem. Det er besluttet å gå over til brikkesystem og leverandøren av dette er valgt. Faruk jobber med å få gjennomført bytte av system før fellesferien.

Hus- og hageregler
Hus- og hagereglene har blitt gjennomgått, endret og oppdatert.

Salg/bruksoverlatelse

Det har vært 8 eierskifter i 2018. Det er 4 registrerte aksjonærer som har meddelt at de ikke bor i eiendommen og har overlatt bruken til andre.

Økonomi

Resultatregnskapet viser et regnskapsmessig overskudd på kr 994.810. Balansen viser at selskapet har stående på konto kr 2.023.647. Selskapets totale, langsiktige gjeld er på kr 21.480.516

Kjølberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	*Budsjett 2018*	*Avvik budsjett 2018*	*Budsjett 2019*
DRIFTSINNTEKTER						
Leieinntekter - fast eiendom		**3 236 136**	3 236 136	*3 236 136*	-	*3 027 108*
Andre Leieinntekter - Reklameplass		**10 640**	28 396	*14 560*	*3 920*	*10 000*
Sum Driftsinntekter	1	**3 246 776**	**3 264 532**	***3 250 696***	*3 920*	***3 037 108***
DRIFTSKOSTNADER						
Lønn		**192 480**	190 764	*190 300*	*-2 180*	*193 270*
Feriepenger		**19 633**	19 458	*19 411*	*-222*	*19 714*
Styrehonorar		**55 000**	55 000	*55 000*	-	*55 000*
Fri telefon		**1 375**	1 375	*1 375*	-	*1 375*
Arbeidsgiveravgift		**38 862**	38 538	*38 722*	*-140*	*39 142*
OTP		**8 536**	8 112	*8 536*	*-0,27*	*8 242*
Sum Lønnskostnad	2	**315 886**	**313 246**	***313 343***	*-2 543*	***316 742***
Kommunale avgifter		**393 683**	365 795	*391 302*	*-2 381*	*410 000*
Gårdsstrøm - målenr 000697542	8	**8 952**	6 705	*7 000*	*-1 952*	*10 000*
Renhold		**159 780**	158 995	*159 780*	-	*159 780*
Vedlikehold	6	**110 264**	34 947	*230 000*	*119 736*	*230 000*
Vaskeri	8	**22 158**	18 524	*25 000*	*2 842*	*25 000*
Snømåking		**-**	-	*10 000*	*10 000*	*10 000*
Revisjonshonorar	2	**14 500**	14 063	*14 500*	-	*14 800*
Forretningsførsel	2	**136 846**	134 559	*136 846*	*-0*	*141 771*
Honorar vedr. prosjekter		**161 596**	124 254	*100 000*	*-61 596*	*100 000*
Møter , Kurs , Oppdatring, Web		**127**	270	*2 000*	*1 873*	*2 000*
Forsikring		**139 591**	135 499	*140 000*	*409*	*143 000*
Tv - abonnement		**160 110**	230 294	*240 164*	*80 054*	-
Bankkostnader		**4 517**	3 627	*4 000*	*-517*	*5 000*
Diverse kostnader		**6 098**	-	*5 000*	*-1 098*	*7 000*
Sum Driftskostnader		**1 634 110**	**1 540 778**	***1 778 936***	*144 825*	***1 575 093***
RESULTAT FØR FINANSINNTEKTER		**1 612 666**	**1 723 754**	***1 471 760***	*-140 905*	***1 462 015***
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER						
Renteinntekter		**8 066**	2 804	*1 000*	*-7 066*	*1 000*
Purregebyr,kunder		**2 887**	3 331	-	*-2 887*	-
Rentekostnad		**-1 092**	-	-	*1 092*	-
Renter lån		**-627 718**	-646 881	*-647 508*	*-19 790*	*-634 712*
Netto finansoppgjør		**-617 856**	**-640 746**	***-646 508***	*-28 652*	***-633 712***
RESULTAT etter finansoppgjør		**994 810**	**1 083 008**	***825 252***	*-169 557*	*828 303*
Informasjon:						
Betalte avdrag - lån		**774 466**	753 508	*752 988*	*-21 478*	*785 300*

Kjølberggaten 1 AS
Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Balanse

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
Bygninger		2 043 179	2 043 179
Våtromsprosjekt		11 514 066	11 514 066
Nye dører 09		157 000	157 000
Piperehabilitering		1 862 975	1 862 975
Balkong/ Bakgård fasade - rehabilitering		12 589 538	12 589 538
Balkong/ Bakgård fasade - honorar		917 037	917 037
Sum fast eiendom	**5**	**29 083 794**	**29 083 794**
Fordringer			
Varmtvannsavregning - til gode		-	-
Forskuddsbetalte kostnader		-	240 164
Div. fordringer		5 085	-
Restanse innbet.fellesutgifter		15 355	18 431
Sum Fordringer		**20 440**	**258 595**
Bankinnskudd			
DnB 1607.39.28935 - kort		4 023	2 943
DnB 1607.41.97764		1 165 214	805 721
DnB 1503.95.82438 - plassering		804 410	801 052
Dnb 1594.01.23094 - skt	3	50 000	50 000
Sum Bankinnskudd		**2 023 647**	**1 659 716**
SUM EIENDELER		**31 127 881**	**31 002 105**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		146 900	146 900
Leieboerinnskudd		73 450	73 450
Annen EK		8 153 155	7 070 147
Ek		**8 373 505**	**7 290 497**
Årets resultat		994 810	1 083 008
Sum Egenkapital	**4**	**9 368 315**	**8 373 505**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Lån Handelsb... 50400		21 480 516	22 254 982
Sum Langsiktig Gjeld	**7**	**21 480 516**	**22 254 982**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandører		77 039	148 014
Skattetrekk		7 167	6 721
Skyldig arbeidsgiveravgift		6 381	6 038
Påløpt arbeidsgiveravgift		10 523	10 499
Skyldig feriepenger,styrehon		74 633	74 458
Varmtvannsavregning	8	47 156	60 870
Påløpt renter		3 537	3 476
Forskudd leie		52 614	63 543
Sum Kortsiktig Gjeld		**279 050**	**373 618**
Sum Gjeld		**21 759 566**	**22 628 601**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**31 127 881**	**31 002 105**
		-	-

Kjølberggaten 1 AS
Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31/12-2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av innbetalinger fra aksjeeiere skjer når inntekten avtalemessig er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseførest til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost,
men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse

Lønnskostnader	**2018**	**2017**
Lønninger / feriepenger	212 113	210 222
Arbeidsgiveravgift	38 862	38 538
Styrehonorar	55 000	55 000
Fri Telefon	1 375	1 375
Otp	8 536	8 112
Sum	**315 886**	**313 246**
	-	

Godtgjørelse - styre / forretningsfører	
Forretningsfører inkl. husleieservice	136 846
Styrehonorar	55 000

Godtgjørelse til revisor	
Revisjon	14 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Kjølberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Note 3 - Bankinnskudd

Skattetrekkesmidler	50 000
Sum	**50 000**

Note 4 - Egenkapital

Egenkapital 01.01.	8 373 505
Årets resultat	994 810
Egenkapital 31.12	**9 368 315**

Note 5 - Anleggsmidler

	Bygninger	Rehabilitering	Sum
IB 01.01	2 043 179	27 040 615	29 083 794
Tilgang / årets aktivering	-	-	-
UB 31.12	2 043 179	27 040 615	29 083 794
Balanseført 31.12.	**2 043 179**	**27 040 615**	**29 083 794**

Note 6 - Vedlikehold

Vedlikehold generelt	45 129
Brannteori / slokkeøvelse	12 549
Internkontroll / termografering	12 695
Container	4 785
Uteareal	29 106
Egenandel - forsikringssak	6 000
SUM	**110 264**

Kjølberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Note 7 - Lån

Lån i Handelsbanken

Handelsbanken - 8398.71.50400			**21 480 516**	3,05 %
Låneopptak	år 2014 *kr*	*24 900 000*		
(samlet 4 lån i ett)				
Innfrielse	år 2039			
Nedbetalt i år - dette lån		774 466		

Pant i fast eiendom. Totalt pantsatt 36.000.000,-

Note 8 - Strøm

Kjølberggaten 1 AS - har 6 strømmålere. 2 målere er knyttet til vaskeriet og kostnadsføres.
1 måler er tilknyttet lys i fellesareal og kostnadsføres. 3 målere er knyttet til oppvarming av vann.
Kostnader til oppvarming av vann - avregnes årlig ved hjelp av egne måleravlesninger pr leilighet.
Techem As er ansvarlig for måleravlesning og avregning.

31.12.2018

Oslo, _____-2019

Haldis Nygård Knapstad	Mathilde Pettersen	Maria Heggenhougen
Styreleder	*Styremedlem*	*Styremedlem*
Anna Blix	Tormod Christoffersen	Kedy Hassani
Styremedlem	*Forretningsfører*	*Styremedlem*

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 4. april 2019
ERNST & YOUNG AS

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

KJØLBERGGATA 1- LOFTSUTBYGGING- BUDSJETTKOSTNADER

1) Utvendige arbeider over tak

Post	Beskrivelse arbeider	Enhet	Mengde	E.pris	Sum eks.mva.	Kommentarer:
1	**Rigg og drift felles**					
.1	Tung stillas m. "tak over tak" i bakgård-singel	stk.	2	65 000	130 000	Tak over tak p.g.a stort inngrep i tak
.2	Tung stillas m. "tak over tak" i bakgård-dobbel	stk.	6	85 000	510 000	Tak over tak p.g.a stort inngrep i tak
.3	Stillas m.taksikr. gateside (takvinduer)-singel	stk.	1	25 000	25 000	Et fak lettstillas i 6 m bredde,undergang på fortau
.4	Stillas m.taksikr. gateside (takvinduer)-dobbel	stk.	7	35 000	245 000	Et fak lettstillas i 9 m bredde, undergang på fortau
.5	Avfallsbehandling, adm., HMS	RS	1	200 000	200 000	Skjønnsmessig vurdert
.6	Spisebrakke uten WC	RS	1	35 000	35 000	Lagt til grunn at WC i oppg.C kan benyttes
.7	Leie av offentlig grunn gateside,skilting	RS	1	40 000	40 000	For å kunne sette opp stillaer gateside if.m innsetting av takvinduer
.8	Kran til ned-oppheising av materialer o.l.	RS	1	80 000	80 000	Forutsetter adkomst for mobilkran, el.lastebil med lang kran i bakgård.
.9	Avsatt istandsettelse bakgård	RS	1	15 000	15 000	De-remont. av gjerde, istandsettelse etter hjulspor etc.
2	**Tømrerarbeider**					
2.1	Takflate mot bakgård					
.1	De-remontering, lagring av takstein	m2	420	500	210 000	Zanda dobbeltkrum , utskiftning vil koste omtrent det samme.
.2	Rivingsarbeider,åpning av tak,utveksling	stk	14	25 000	350 000	
.3	Oppføring av isolerte arker, med papp,lufting etc.	stk	14	70 000	980 000	Klargjort for sinktekking.NB! Lufting må ivaretas bedre enn tegninger hittil
.4	Lev.og mont. av vindusfelt arker ca.210x180 cm	stk	14	27 000	378 000	Med ett åpningsbart felt,luftevindu.Heises opp med kran.
2.2	Takflate mot gate					
.1	De-remontering, lagring av takstein	m2	210	500	105 000	Ikke beregnet "tak over tak" på denne delen.
.2	Rivingsarbeider,åpning av tak,utveksling	stk	14	20 000	280 000	
.3	Avsatt prov.tildekning av åpninger	stk	14	2 500	35 000	Tildekning med presseninger-vinduer må settes inn raskt etter åpning
.4	Lev.og mont. av takvinduer ca.100x160 cm	stk	14	30 000	420 000	Antatt breddemål. Tak vinduer type standard Velux
3	**Blikkenslagerarbeider**					
3.1	Takflate mot bakgård					
.1	Sinktekking av arktak og vegger(båndtekking)	m2	210	2 400	504 000	Ca. 11 m2 tak og vegger pr.ark. +felter rundt.
.2	Div.overgangsbeslag, skottrenner o.l.	pr.ark	14	8 000	112 000	
.3	Fottekking, snøfangersystem v. arker	pr.ark	14	14 000	196 000	
3.2	Takflate mot gate					
.1	Div. beslag, inndekning av takvinduer	stk	14	5 000	70 000	
	Sum utvendige arbeider over tak eks.mva				**4 920 000**	
	25 % mva				**1 230 000**	
	Sum utvendige arbeider over tak ink.mva				**6 150 000**	
	Sum ink.mva pr. loft i gjennomsnitt (14 stk)				**439 286**	
	SUM BUDSJETTPRIS PR. LOFT AVRUNDET				**450 000**	

2) Innvendige arbeider på loft-felles

1	**Rigg og drift felles**					
.1	Rigg, avfallsbehandling, adm., HMS	RS	1	100 000	100 000	Spisebrakke ikke medtatt for dette delprosjektet. Antas ikke nødvendig.
2	**Tømrerarbeider**					
.1	Etablering av luftespalte tak	pr.leil.	14	50 000	700 000	Nedfores 50 mm, alternativt lufting etableres utv.=full omtekking av yttertak.
.2	Rive murte brannvegger på loft oppg.E-F+B-C	RS	2	75 000	150 000	Kostnad usikker. Veggene bør forsøkes bevart.Avklares med arkitekt.
.3	Riving av gamle bodskillevegger o.l på loft	RS	1	70 000	70 000	Antar enkle bodskillevegger av tre typisk for byggeåret. Evt på dugnad?
.4	Etablering av nye brannskillevegger loft					Branncellebegresende bygningdeler loft EI 60 ihht.rapport Firefly
.a	Isolerte bodvegger m. to lag gips hver side	l.m	42	2 500	105 000	Overflatebehandling (for eksempel sparkling og maling ikke medtatt)
.b	Isolerte leilighetsskillevegger	l.m	61	2 500	152 500	Overflatebehandling (for eksempel sparkling og maling ikke medtatt)
.5	Lev.og montering av nye branndører loft	stk	21	12 000	252 000	EI30-CS ihht.rapport fra Firefly (dvs. med dørpumpe)
.6	Etablering av nye bodskillevegger Troax	l.m	81	1 200	97 200	Troax system, arkitekt må lage bodplan
.7	Avsatt diverse	RS	1	50 000	50 000	
3	**Elektriske arbeider**					
.1	Avsatt el.arbeider loft	RS	1	120 000	120 000	Demont./flytting av ledninger, brytere, lamper etc.
	Sum innvendige arbeider på loft eks.mva				**1 796 700**	
	25 % mva				**449 175**	
	Sum innvendige arbeider på loft ink.mva				**2 245 875**	
	Sum ink.mva pr. loft i gjennomsnitt (14 stk)				**160 420**	
	SUM BUDSJETTPRIS PR. LOFT AVRUNDET				**160 000**	

Viktige forutsetninger:

Stillaser med "tak over tak" er en stor post. Priser er basert på tilbud datert 25.23.2019 fra Brenden Stillaser m.utvidet leie (vinterpris basert på stillaser i vinterhalvåret).
Aktuelle poster er satt opp i grove trekk basert på vår kjennskap til loftsprosjektet slik dette er omsøkt av Romfarer Arkitekter.
Eksist.loftsboder bør tømmes og rives før utvendige arbeider på tak igangsettes. Det må "ryddes opp" i div.elektriske installasjoner som kommer i konflikt.
Deretter ferdigstilles utvendige arbeider over tak før innvendige arbeider med brannvegger, etablering av nye boder og nedføring med etablering av luftespalter fortsetter.
Kostnadene er basert på utbygging av 14 stk. loftsleiligheter samtidig, og prisene på spesielt stillaser vil kunne øke vesentlig dersom en annen utbyggingstakt/rekkefølge
Kostnadene er basert på at boligselskapet står for utbygging av arker og takvinduer, luftespalter, samt nye loftsboder og brannskillevegger med branndører.
Utbygging av loftene enkeltvis (NB! frarådes) vil ihht.definerte forutsetninger bli vesentlig dyrere, samt at ulike løsninger da ikke vil være til å unngå (ulike garantier etc).
Det er forutsatt at loftsutbyggerne selv står for innredning av eget loft inkl. etablering av trappehull, montering av interntrapp i egen boenhet.
Tømming av loftsboder, samt midlertidig omplassering av inventar forutsettes ivaretatt av den enkelte aksjeier (også de som ikke skal bygge ut loft)
Det blir restriksjoner på bruk av balkonger der disse kommer i konflikt med stillaser.Fyringspiper under "tak over tak"også (p.g.a. risiko for sotnedslag i leiligheter)
Kostnader antas å ligge innenfor +/-15% nøyaktighet basert på dagens prisnivå, men vil kunne være mer usikre enn normalt grunnet generelt høy etterspørsel i markedet.
Det tas generelt forbehold om nøyaktigheten av stipulerte mengder, men dette vil sannsynligvis ikke gjøre store utslag på totalbeløpene.

Det er medtatt noe elektriske arbeider. Gjelder flytting av el.ledninger, stikk og detektorer inne på loftet som kommer i konflikt.
Dersom det er varmekabler i eksist.takrenner må det også beregnes å legge om disse-i hvert fall noe de-remontering(ikke medtatt).
Evet.brannteknisk oppgraderinger ut over det som er spesifisert er ikke medtatt (for eksempel.utskiftning av ikke brannklassifiserte leil.dører,utvid.brannalarmanlegg.)
Pristillegget for omtekking av resterende deler av taket er ikke beregnet, men kan kostnadsberegnes etter nærmere avtale.
Utgifter til rådgivningsbistand/prosjektledelse ifm planlegging og oppfølging av fellesprosjektene er ikke inkludert. Heller ikke prosjektreserve,uforutsett.

26.03.2019, Integrert Byggrådgivning AS

STYRETS FORSLAG :

Om loftsprosjektet akkurat nå:
Siden loftet ble besluttet utbygd ved generalforsamling i 2016 er det gjort en rekke forberedelser i regi av beboerne som ønsker å bygge ut. Disse omfatter blant annet arkitekttegninger, brannkonsept, rammesøknad til kommunen, med mer.

Det siste halvåret har styret bidratt til prosessen ved utarbeidelse av kjøpekontrakt, innhenting av kostnadsestimater og kartlegging av beboernes interesse i prosjektet. Petter Normann Hansen, byggteknisk rådgiver som hjalp oss i forbindelse med balkongutbyggingen, har utarbeidet et grovt kostnadsoverslag for prosjektet. Dette overslaget (vedlagt) har vært grunnlaget for beboerne i 5. etasje når de har foretatt valg om interesse i utbyggingsprosjektet.

Petter Normann Hansen har også gitt råd i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Byggteknisk og økonomisk er det avgjørende for prosjektets bærekraft at mest mulig av byggetiltakene gjøres felles. Slik blir utbyggingen betydelig billigere for hver loftsutbygger, byggeperioden vil være kortere og det har klare byggtekniske fordeler å ikke gjennomføre prosjektet som et «lappeteppe». Dette innebærer at alle arbeider med takene, herunder å etablere arkene mot bakgården og takvinduer mot gatesiden, samt innvendig nyetablering av boder, innvendig isolering av tak, med mer, gjøres i én felles operasjon for alle 14 loftsenheter i regi av boligselskapet ved styret.

For at ikke boligselskapet skal ha utlegg i denne forbindelse, har styret gått inn for følgende løsning. Fellesprosjektet finansieres ved at et gitt antall interessenter kjøper sitt tilstøtende loftsareal før prosjektet kan igangsettes. Normann Hansens tall tyder for øyeblikket på at vi trenger mellom 7 og 8 interesserte loftsutbyggere før prosjektet går i null. Når 7 eller 8 interessenter har kjøpt sitt loftsareal, kan boligselskapet betale for at alle 14 arker og øvrige fellesprosjekter bygges, med de økonomiske og tekniske fordelene dette innebærer. Denne løsningen er Normann Hansens klare anbefaling. Merk at tallene vi baserer oss på er et grovt estimat som ikke kan vektlegges uten en viss feilmargin.

I skrivende stund har eierne av 6 leiligheter i 5. etasje uforpliktende bekreftet at de ønsker å bygge ut. Vi ønsker oss minimum 7 for at prosjektet ikke skal påføre boligselskapet et tap. Styret foreslår at generalforsamlingen tar stilling til om loftsutbyggingen skal gjennomføres etter nevnte struktur, selv om det vil påføre boligselskapet et midlertidig tap. Styret ønsker ikke å foreslå en slik løsning dersom forretningsfører vurderer tapet som økonomisk uforsvarlig. Basert på foreliggende tall, vil det midlertidige tapet tilsvare én enkelt andel av utbyggingskostnaden, det vil si i størrelsesordenen kr 600 000-800 000. Dette er ikke et sikkert tall. Motivasjonen for å ta et slikt midlertidig tap, er at fremtidig salg av loftsareal er langt enklere når utvendige arbeider og innvendige fellestiltak er gjennomført. Konsekvensen av et slikt midlertidig tap for den enkelte vil styret forsøke å kartlegge frem mot generalforsamlingen.

Styret vil peke på at utlegg til arkitekt og andre planleggingskostnader er betalt av boligselskapet, men vil tilbakebetales av loftsutbyggerne ved kjøp. Kostnadene beløper seg til rundt kr 300 000. Uten loftsutbyggingen vil vi ikke få igjen disse pengene.

Styret foreslår følgende vedtak:
1. Generalforsamlingen ønsker fremdeles at loftet skal bygges ut. Ja/Nei
2. Generalforsamlingen ønsker å gjennomføre loftsutbyggingen i felles regi når det gjelder utvendige arbeider på tak og innvendige arbeider med boder, isolering og andre hensiktsmessige fellesprosjekter, såfremt dette vurderes som økonomisk forsvarlig av forretningsfører og styret.
Ja/Nei

Forslag til generalforsamlingsvedtak – Yvonne Eriksen.

Siden sist møte i oppgang A (desember) har ikke lofts-komitéen vært inkludert i avgjørelser tatt av styret, eller blitt bedt om å komme med innspill til lofts-utbyggingen før de siste dagene. Jeg ønsker derfor å komme med følgende innspill, samt forslag som generalforsamlingen eventuelt kan stemme over.

- Ved forrige generalforsamling stilte beboerne seg positive og stemte ja til lofts utbygging under forutsetning av at de som ikke ønsket å bygge ut loftet eller ikke har økonomi til å ta et så stort løft per skrivende stund kunne vente med dette. Dette var etter innspill fra lofts komité, slik at sameiet ikke skulle ta noen form for økonomisk risiko.

Det ser nå ut som Styret har bestemt seg for en løsning som fraviker dette prinsippet uten at lofts-komitéen har fått uttale seg. De ønsker nå å stå for hele utbyggingen og at alt blir gjort samtidig. For at dette da skal bli «økonomisk» forsvarlig for sameiet har styret sagt at de må de ha minimum 7 beboere som ønsker utbygging med en gang, per i dag er det 6 som har sagt ja til utbygging.

- Som et eksempel på fleksibel utbygging av arker/loft vil vi trekke frem Lille Tøyen Hageby. LTH står på byantikvarens liste over verneverdige bygninger og er slik sett underlagt enda strenger restriksjoner enn sameiet vårt. Der ble det besluttet og godtatt at den enkelt beboer selv bestemmer når man vil bygge ut. Den eneste «risikoen» borettslaget sto for var at de sammen med arkitekt og byantikvaren utarbeidet en helhetlig plan for plassering, utseende, samt byggetekniske tegninger. Disse tegningen ble så solgt til utbyggere når de ønsket utbygging. Dersom en beboer flyttet og ville selge leiligheten sin, måtte ny kjøper innløse akttegninger, men uten forpliktelse til å bygge ut. Dermed fikk borettslaget raskt igjen utlegg de hadde hatt på dette.

- Ved å følge LTH sin løsning vil man følge prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen, og sameiet slipper å ta noen form for økonomisk risiko, dette blir den enkelte beboer/utbygger sin risiko. At det kan være hensiktsmessig å bygge ut flere leiligheter samtidig er selvfølgelig fint, det blir mindre utgifter per utbygger, og mindre støy og sjenanse for beboerne på grunn av stillaser, men dette er jo underordnet selve saken.

- I forbindelse med forrige generalforsamling ble styret satt til å innhente ny takst på salg av loftarealet. Pris satt av styret er 17000 per kvm. Lofts-komitéen ønsker å bemerke at det er flere av beboerne som synes denne prisen er altfor høy, derfor er det flere i dag som ikke har mulighet til å ta det store økonomiske løftet det er med utbygging. Lofts-komitéen ønsker derfor at styret vurder prisen på nytt, slik at flere føler de har mulighet til utbygging nå.

- Vi ønsker å fremme forslag som generalforsamlingen kan stemme over.

1. Stemmer for, fortsatt utbygging, og at utbygging vedtas som i Lille Tøyen Hageby. Fleksibel utbygging på bebor/utbyggers risiko og ansvar.
2. Stemmer for styret/sameiet foretar utbyggingen, men at den enkelt beboer velger selv når de har mulighet til å innløse.
3. Stemmer for at styret foretar utbygging, men at det må være minimum 6 av beboerne som er villige til å løse inn/betale sine kostnader ved ferdigstilling.

KJØLBERGT. 1 AS – GENERALFORSAMLING 2019.

Denne fullmakt bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på møtet den 23.05.2019

Aksjonærs navn: _____

Leil.nr._____

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

_____

Dato: Aksjonærs underskrift

_____

Protokoll
for
AS Kjølberggaten 1

Ordinær generalforsamling 2019

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i AS Kjølberggaten 23.5. 2019 kl. 18:00 på Tøyen skole, Hagegaten 19 i Oslo.

1. Konstituering.

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.

Følgende aksjonærer var tilstede:

Totalt 591 stemmer

Videre møtte forretningsfører advokat Tormod S. Christoffersen.

b) Valg av møteleder, sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Haldis Knapstad ble valgt til møteleder.
Forretningsfører ble valg til referent.
Kristin Ødeby og Kristian Fredheim ble valgt til å medundertegne protokollen.

c) Godkjennelse av innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Møteinnkallingen av 6.5.2019 godkjennes, likeledes den der nevnte dagsorden.

2. Styrets årsberetning for 2018.

Styreleder viste til den utsendte årsberetning og ga en del supplerende opplysninger.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2018 tas til etterretning.

3. Regnskap for 2018 m/revisjonsberetning.

Forretningsfører gjennomgikk regnskapet i hovedtrekk . Forretningsfører viste til revisjonsberetning fra revisjonsfirmaet Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Bjørn Baklid av 4.4.2019. Revisor hadde ingen bemerkninger til regnskapet.

Vedtak: godkjent

Regnskapet for 2018 m/balanse pr. 31.12.2018 og tilhørende noter godkjennes.
Overskuddet på kr. 994.810 overføres til selskapets egenkapital (annen egenkapital).

4. Godtgjørelse til styret og revisor.

Vedtak:

Styrehonorar med kr. 55.000 for 2018 godkjennes, likeledes godkjennes utbetaling av revisjonshonorar for 2018 med kr. 14.500.

5. Forslag til budsjett 2019.

Det ble vist til det utsendte budsjettforslag. Budsjettforslaget ble kommentert nærmere av styreleder og forretningsfører.

Vedtak:

Det utsendte forslag til budsjett for 2019 godkjennes.

6. Saker fra styret

Bendik Hulbak Hesthag redegjorde for styrets forslag. Videre redegjorde Integrert Bygg rådgivning v/ Petter Normann for kostnader og tekniske løsning på bakgrunn av utsendt infoskriv som vedlegg til innkallingen.

1. Spørsmål om Generalforsamlingen fortsatt ønsker at loftet skal bygges ut.

   Vedtak: Vedtatt (424 stemmer for og 68 stemmer mot.)

2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre felles lofts utbygging såfremt det anses som økonomisk forsvarlig av forretningsfører og styret.

   Vedtak: Vedtatt (272 stemmer for og 156 stemmer mot)

3. Forslag fra Yvonne Eriksen utgår.

C:\Users\Tormod\Documents\kjølberggt. 1 - protokoll-2019.doc

7. Valg.

a) Styrevalg. Valgkomiteen v/ Aslak Gausen la frem sin innstilling.

Etter valg, fikk styret følgende sammensetning

Vedtak:

Bendik Hulbak Hesthag	formann	1 år fra 2019
Siri-Anne Pedersen	styremedlem	2 år fra 2019
Andreas Kjøl	styremedlem	2 år fra 2019
Anna Blix	styremedlem	2 år fra 2018
Kedy Hassani	styremedlem	2 år fra 2018
Helge Moen Ree	varamedlem	2 år fra 2018
Erik Leven	varamedlem	2 år fra 2019

b) Valg på valgkomité

Vedtak: Mathilde Heggehaugen og Martin Giseth

Mer forelå ikke til behandling.

Møtet ble deretter hevet.

Haldis Knapstad (sign)

Kristin Ødeby (sign)

Kristian Fredheim (sign)

Tormod S. Christoffersen
referent

NORDBERG
eiendomsforvaltning

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

Faktura #102740

Mette Karin Haugen
Kjølberggata 1F
0653 OSLO

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

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	102740
Fakturadato	01.05.2025

Betalingsinformasjon	
Beløp	4 846,00
Forfallsdato	01.05.2025
Bankkonto	1607.41.97764
KID	100000006101027402

Gjelder 660 for periode 2025.05.01 til 2025.05.31.

Brensel à konto	200,00
Felleskostnader	4 646,00

Kontonr 1607.41.97764 **Totalt** **4 846,00**

Forfallsdato: 01.05.2025

Fakturanummer: 102740
Dato: 01.05.2025

Mette Karin Haugen
Kjølberggata 1F
0653 OSLO

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

Belast konto:

KID **100000006101027402** **Totalt** **4 846,00** **Kontonr** **1607.41.97764**

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Mette Karin Haugen
Kjølberggata 1F
0653 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

AS Kjølberggaten 1
Organisasjonsnr: 933774244

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	743
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	15526
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	10568
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	274450
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Mette Karin Haugen
660
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes 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 á kr. 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4
Borett

a. Hovedregelen om boretten

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

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

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

b. Sameie i aksjer

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

§ 5
Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

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

b. Overlate bruken for opptil 3 år

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

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken dersom

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

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

d. Søknad om godkjenning

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

e. Aksjonærens ansvar

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

f. Pålegg om flytting

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

g. Bortfall av bruksrett

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

§ 6
Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

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

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

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

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

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

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet

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

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer

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

e. Ansvar ved eierskifte

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

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet

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

b. Erstatningsansvar for selskapet

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

§ 8
Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

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

b. Panterett for fellesutgifter

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

§ 9
Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst 6 mndr. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.
Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.
Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

b. Salgspålegg fra selskapet

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

c. Fravikelse

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

§ 10
Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Generalforsamling

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

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

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

§ 12
Ekstraordinær generalforsamling

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 14
Endring av vedtekter

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

§ 15
Aksjeloven og borettslagsloven

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

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

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

VASKERIREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret

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

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

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

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.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 14.05.2025 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 på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Budsjett
Sak 5: Valg av styret
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar
Sak 9: Informasjon om hagens planter og vekster og bruk av denne.
Sak 10: Bygging av støygjerde

Sak 1: Konstituering

Styreleder Kristian A Jensen foreslås til å lede møtet.
Styremedlemmer Odd Syse og Christine Malnes teller stemmer og fører protokoll.

To eksterne velges til å godkjenne protokollen.

Alternativ 1
"Styreleder Kristian Jensen velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2024 bestått av:
Kristian Jensen Styreleder 2024-2025
Bjørn Tore Grøntvedt styremedlem 2024-2025
Christine Malnes styremedlem 2024-2025
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige general forsamling i 2024.

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

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,– NOK I regnskapet for 2024, og foreslått økt i budsjettet for 2025 til 154.000,– NOK som følge av prisjustering fra Nordberg Eiendom AS.

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 14.000,– NOK

Takreparasjon
Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.

Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.

Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

Felles internett
Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 595 757
Utgifter: kr 4 895 549
Årsresultat som styret foreslår ført mot annen egenkapital: kr -2 345 839

Se vedlagt dokument med årsberetning, regnskap, budsjett og revisjonsberetning.

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

Sak 4: Budsjett

Se vedlegg med foreslått budsjett.

Det er ikke planlagt større investeringer i neste års budsjett.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Foreslått budsjett godkjennes. "

Sak 5: Valg av styret

Det skal velges inn tre nye medlemmer til styret.
En styreleder.
To ordinære styremedlem.

Foreløpig har kun én person meldt seg som følger av inkallingen. Det er imidlertid mulig å melde seg også på generalforsamlingen.

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

- Simen Løkken
- Eyvind Olafsrud
- Joachim Ludwig Uhlbors

Sak 6: Styrehonorar

Styret foreslår å øke styrets fra 55000 til kroner 60 000. Dette for å øke rekruteringen.

Honoraret vil bli fordelt på følgende måte:

Styreleder: kr. 27 000
Styremedlem: kr. 11 000

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Sak 7: 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
Styret foreslår å bruke Unic Revisjon AS med de kostnader det medfører. Med kostnad som følger av regnskaps- og budsjettforslaget.

Sak 9: Informasjon om hagens planter og vekster og bruk av denne.

Hagegruppa ønsker å informere Generalforsamlingen om vår felles bakgård og deres arbeid med den.

Alternativ 1

Sak 10: Bygging av støygjerde

Bygging av Støygjerde i bakgård.

Ved forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle følge opp bygging av støygjerde i bakgården. Dette ble ikke gjort i inneværende periode på grunn to forhold: (i) kostnader i forbindelse med reperasjon av tak og (ii) den forespeilede kostnaden på 30 000 lar seg ikke gjennomføre.

Etter dialog med kommunen vil det koste minst 100 000 for oss å bygge dette gjerdet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styret går videre med å se på finansieringsmuligheter for bygging av gjerde. Gjennomfører bygging dersom kostnaden er under 100 000 kroner.

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 for AS Kjølberggaten 1

Styret har siden generalforsamling 2024 bestått av:

Kristian Jensen Styreleder 2024-2025
Bjørn Tore Grøntvedt styremedlem 2024-2025
Christine Malnes styremedlem 2024-2025
Odd Syse styremedlem 2023-2025

Styrets honorar er kostnadsført i sin helhet med 55.000 NOK (utbetales etter generalforsamlingsvedtak). Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført 8 eieroverdragelser siden forrige general forsamling i 2024.

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

Forretningsfører
Forretningsfører er Nordberg Eiendom AS.
Forretningsfører er kostnadsført med 140.004,– NOK I regnskapet for 2024, og foreslått økt i budsjettet for 2025 til 154.000,– NOK som følge av prisjustering fra Nordberg Eiendom AS.

Revisjon
Revisjon er utført ved Unic Revisjon AS.
Revisjon er kostnadsført ved 14.000,– NOK

Takreparasjon
Høsten 2024 ble det gjennomført fiks av taket.
Pipebeslag er tettet for vannlekkasjen med en ny ommuring, nye pipebeslag er montert og ny snøfanger mot hovedveien er festet.

Ettersom vedlikeholdsarbeidet krevde stillas var nødvendig, ble vedlikehold av vinduskarmer/-rammer gjennomført samtidig.

Felles internett
Borettslaget har inngått en felles internettavtale med Telenor. Fibernett ble installert i Mars 2025.

Støygjerde i bakgården
Grunnet selskapets økonomiske situasjon med økte renteutgifter og økning i kommunale avgifter, vurderte styret å utsette bygging av nytt støygjerde til senere. Kostnaden viste seg å overstige fjordårets estimat på 30 000,– NOK

Annet
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 2024.
Investeringene er langsiktig finansiert med lån.
Borettslaget har brukbar likviditet (vel 777 636 NOK 31.03.25), til tross for at likviditeten er blitt dårligere de siste årene grunnet økte kostnader (renter/kommunale avgifter). Vi har fortsatt en god likviditetsgrad på 3.1 (alt over 2 er regnet som bra). Vi har god mulighet til å betale kortsiktig lån. Økning av husleie ble foretatt 01.12.24 etter takarbeidet. Styrets anbefaling er å opprettholde likviditeten som selskapet har.

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

Signert den 06.04.2024 av styret:

Styreleder – Kristian Jensen

Styremedlem – Bjørn Tore Grøntvedt

Styremedlem – Christine Malnes

Styremedlem – Odd Syse

AS KJØLBERGGATEN 1					
BALANSE					
Eiendeler					
Anleggsmidler		**2024**		**2023**	
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 -		kr 1 811	
Husleierestanser		kr 18 594		kr 7 530	
Forskuddsbetalte kostnader		kr 5 725		kr 3 621	
Varmtvannsavregning		kr 20 788		kr 111 756	
Bankinnskudd	Note 2	kr 1 141 080		kr 1 193 044	
Sum omløpsmidler		**kr 1 186 187**		**kr 1 317 762**	
Sum eiendeler		**kr 30 269 982**		**kr 30 401 557**	
Gjeld og egenkapital:					
Egenkapital					
Aksjekapital		kr 146 900		kr 146 900	
Annen egenkapital		kr 12 527 259		kr 12 022 369	
Årets resultat		kr -2 345 839		kr 504 890	
Sum egenkapital		**kr 10 328 320**		**kr 12 674 159**	
Langsiktig gjeld					
Handelsbanken	Note 3	kr 16 675 600		kr 17 374 332	
Handelsbanken	Note 3	kr 2 744 667		kr -	
Leieboerobligasjoner		kr 73 450		kr 73 450	
Sum langsiktig gjeld		**kr 19 493 717**		**kr 17 447 782**	
Kortsiktig gjeld					
Leverandører/kreditorer		kr 238 758		kr 105 103	
Forskudd husleie		kr 37 845		kr 30 643	
Skyldig skattetrekk		kr 20 709		kr 6 049	
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 20 909		kr 9 685	
Skyldig feriepenger		kr 60 443		kr 29 494	
Påløpt renter		kr 6 526		kr 5 750	
Påløpte kostnader lønn		kr -		kr 30 137	
Avsatt styrehonorar		kr 55 000		kr 55 000	
Avsatt aga av styrehonorar		kr 7 755		kr 7 755	
Sum kortsiktig gjeld		**kr 447 945**		**kr 279 616**	
Sum gjeld og egenkapital		**kr 30 269 982**		**kr 30 401 557**	
		Oslo, 18.02.2025			
		31.12.2024			
		Kristian Jensen			
		styreleder			
Christine Malnes Mathisen		Odd Syse		Bjørn Tore Grøntvedt	

AS KJØLBERGGATEN 1					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2024**	**2023**	**2024**	**2025**
Leieinntekter		kr 3 593 192	kr 3 027 144	kr 3 576 000	kr 3 945 000
Internett					kr 151 000
A.inntekter: brikker/nøkler/purregebyr etc		kr 2 565	kr 18 255	kr -	kr 5 000
Sum driftsinntekter		**kr 3 595 757**	**kr 3 045 399**	**kr 3 576 000**	**kr 4 101 000**
Driftskostnader					
Lønn		kr 460 441	kr 229 358	kr 502 000	kr 502 000
Feriepenger		kr 57 140	kr 32 798	kr 51 000	kr 63 000
Styrehonorar		kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000	kr 55 000
Bilgodtgjørelse		kr -	kr -	kr 2 000	kr 2 000
Fri telefon		kr 3 775	kr -	kr 2 000	kr 4 000
Arbeidsgiveravgift		kr 85 397	kr 46 565	kr 87 000	kr 87 000
OTP		kr 28 182	kr 10 866	kr 12 000	kr 30 000
Sum lønnskostnad		**kr 689 935**	**kr 374 587**	**kr 711 000**	**kr 743 000**
Kommunale avgifter		kr 636 334	kr 576 346	kr 635 000	kr 675 000
Gårdsstrøm		kr 11 424	kr 12 331	kr 13 000	kr 13 000
Renhold		kr -	kr 146 465	kr -	kr -
Vedlikehold	Note 4	kr 109 470	kr 100 781	kr 100 000	kr 100 000
Takreparasjoner og blikkenslagerarbeid		kr 2 939 063	kr -	kr -	kr -
Vedlikehold vaskeri		kr 33 991	kr 43 201	kr 50 000	kr 50 000
Internett		kr -	kr -	kr -	kr 151 000
Revisjonshonorar		kr 13 750	kr 13 000	kr 14 000	kr 14 000
Andre honorarer		kr 47 500	kr -	kr 50 000	kr -
Forretningsførsel		kr 140 004	kr 140 004	kr 140 000	kr 154 000
Møter, kurs, oppdatering, Web		kr 17 163	kr 27 316	kr 30 000	kr 20 000
Forsikring		kr 239 057	kr 220 016	kr 239 000	kr 264 000
Bankkostnader		kr 5 696	kr 3 986	kr 5 000	kr 6 000
Andre kostnader	Note 5	kr 12 162	kr 10 948	kr 12 000	kr 14 000
Sum driftskostnader		**kr 4 895 549**	**kr 1 668 981**	**kr 1 999 000**	**kr 2 204 000**
Resultat før finanskostn.		**kr -1 299 792**	**kr 1 376 418**	**kr 1 577 000**	**kr 1 897 000**
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 52 583	kr 46 180	kr 45 000	kr 15 000
Rentekostnader		kr 1 098 630	kr 917 708	kr 1 069 000	kr 1 196 000
Netto finansposter		**kr -1 046 047**	**kr -871 528**	**kr -1 024 000**	**kr -1 181 000**
Årsresultat		**kr -2 345 839**	**kr 504 890**	**kr 553 000**	**kr 716 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Avdrag		kr 704 065	kr 736 129	kr 698 000	kr 774 000
Låneopptak		kr 2 750 000		kr 2 750 000	

AS KJØLBERGGATEN 1			
NOTER TIL REGNSKAP 2024			
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 20.709		
Note 3	**Langsiktig gjeld**		
	Handelsbanken: låneopptak i 2014. Annuitetslån med flytende rente 6,15 %.		
	Løpetid: 25 år		
	Handelsbanken: låneopptak kr 2.750.000 i 2024. Annuitetslån med flytende rente 6,15 %.		
	Løpetid: 30 år		
Note 4	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning: leieavtale Techem/fjernet istapper fra fasade/branntrapp	kr 74 029	
	Vedlikehold VVS: rørdeler	kr 2 363	
	Vedlikehold elektrisk: rep varmekabler takrenner/lyspærer	kr 31 146	
	Vedlikehold callinganlegg	kr -	
	Vedlikehold uteanlegg: grafitti-fjerner/treolje/gjødsel	kr 1 932	
	Egenandel skadeoppgjør	kr -	
		kr 109 470	
Note 5	**Andre kostnader**		
	Gårdsutstyr	kr 3 897	
	Dugnad	kr 376	
	Oppmerksomheter	kr 3 254	
	Julegrantenning	kr 272	
	Containerleie	kr 4 363	
		kr 12 162	
	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.24	kr 1 038 148	
	Resultat 31.12.24	kr -2 345 839	
	Låneopptak	kr 2 750 000	
	Avdrag lån	kr -704 065	
	Avskrivning	kr -	
	Endring disponible midler	kr -299 904	
	Disponible midler	**kr 738 244**	

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 underskudd på kr 2 345 839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. april 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

AS Kjølberggaten 1

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2025.

Aksjeeiers navn: ..... Kjølberggaten .....

Såfremt aksjeeieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt gitt til: .....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier.)

Dato: ..... Aksjeeiers underskrift: .....

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))

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

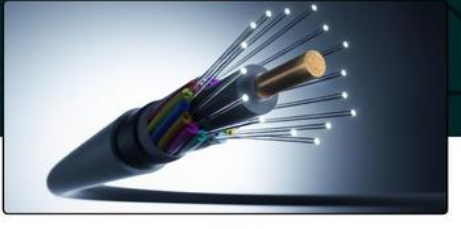
Mindre sannsynlighet for å oppleve forstyrrelser i nettet

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



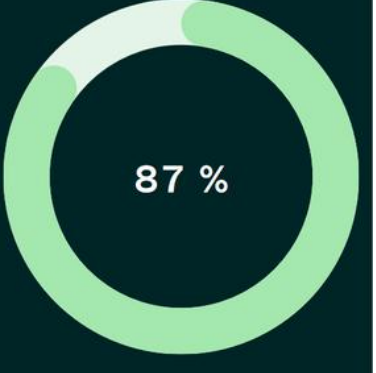
EPSI NORGE: les hele rapporten her

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



Tilbud Til Kjølberggata 1
Fra GlobalConnect

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



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.

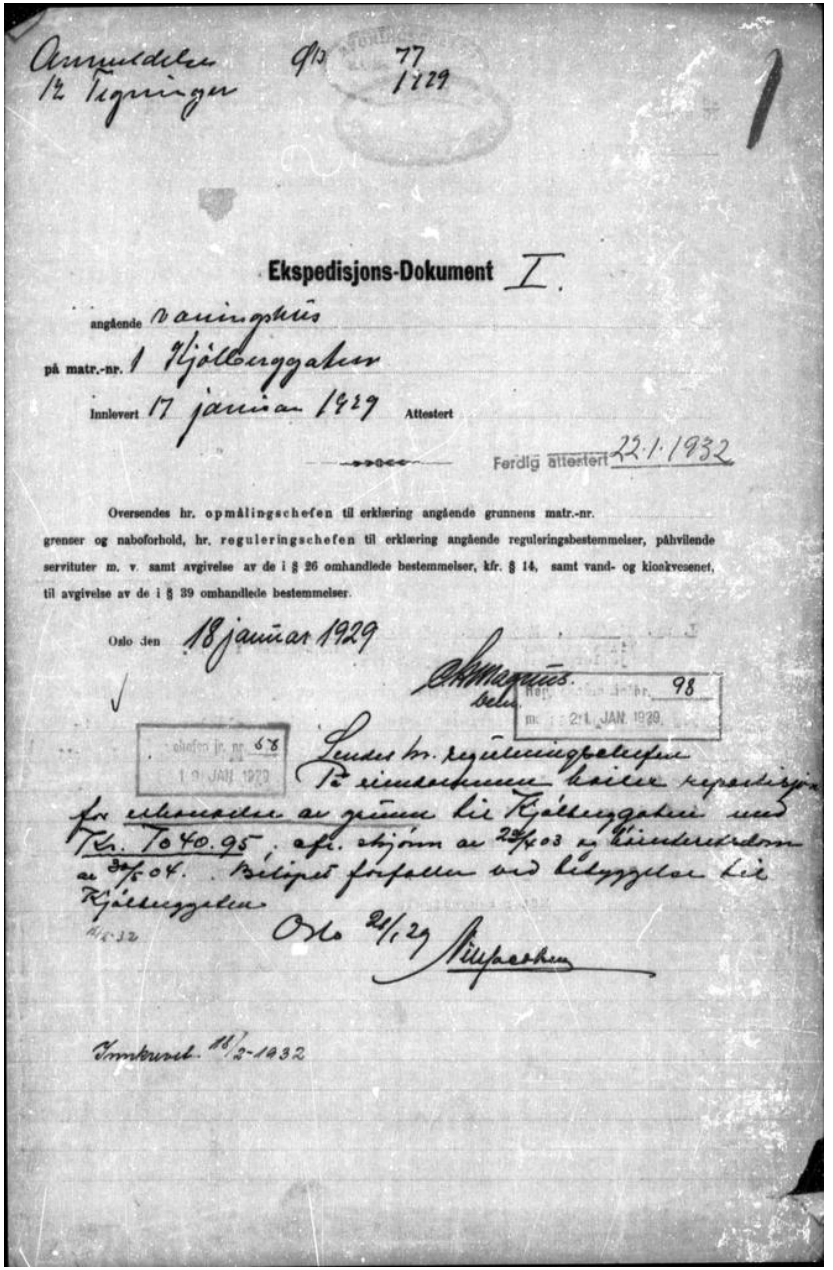
Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 624.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral 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



Anmeldelse til tegningen 9/2 77 1929

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Naringsbus

på matr.-nr. 1 Kjølberggaten

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

Reg. nr. 98
m. 21 JAN 1929

Opmål. nr. 68
19 JAN 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Pr. vedkommende kaller repræsentant
for eiendommen til Kjølbergaten med
Kr. 7040.95 i afg. skjønn av 23/4 03 og tilleggsdom
av 30/5 04. Beliget forpliktelse ved bebyggelse til
Kjølbergaten

Oslo 21/1 29 Kildahl

H/C 32

Ekspedert 11/2-1932

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

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

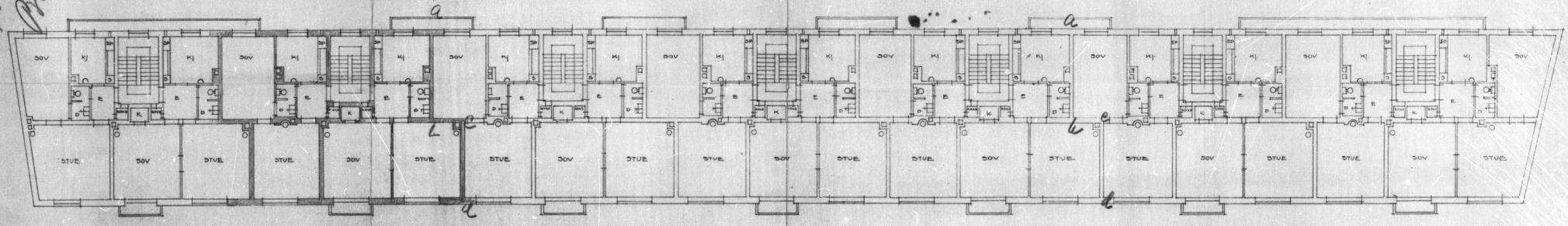
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse:
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

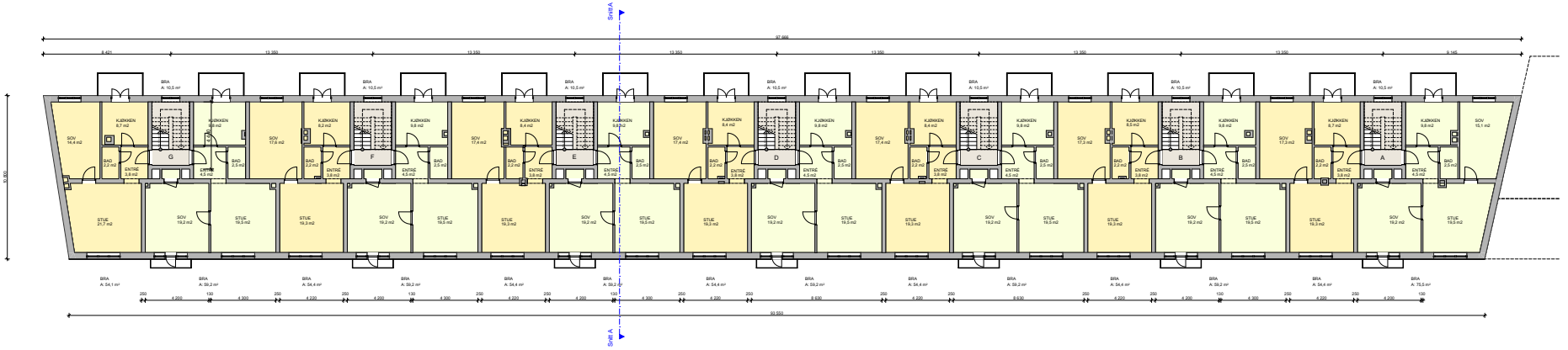
KJØLBERG GT. NR. 1.
PLAN AV 1ste OG 3die ETAGE
(3 TV. VÆR. KJ. OG 4 TRE VÆR. KJ. I HVER ETAGE.)

SP. SPISEKAMMER
S. SKAP.
K. KJØT
E. ENTRE.
D. DUSJ
KJ. KJØKKEN

TEGLSTEN
BLAGGBETONG



OSLO 12 11 28
EGIL HAANSHUUS
ARKITEKT



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon nr.

Tegningsinnhold
Plan 5. etasje eksisterende

Alle mål må kontrollmåles på stedet før produksjon!

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.

Utarbeidet for

Prosjekteringsgruppen

- ARK: Romfarer arkitekter as — St. Olavs gt 24, 0166 Oslo, Tlf. 464 365 44, mg@romfarer.no
- RIB: Rådg. ing. Bygg — Billingstad Sentrum 109, 1396 Billingstad, Tlf. 664 85 600, mg@arthros.no
- RIE: Rådg. ing. Elektro — Billingstad Sentrum 109, 1396 Billingstad, Tlf. 664 85 600, mg@arthros.no
- RIV: Rådg. ing. VVS — Billingstad Sentrum 109, 1396 Billingstad, Tlf. 664 85 600, mg@arthros.no

Fase
Rammesøknad

ROMFARER ARKITEKTER

Tiltakshaver
AS Kjølberggata 1

Prosjekt
Kjølberggata 1
0653 Oslo

Tegnet
MG

Kontrollert av
MG

Dato
09.05.18

Målestokk
1:100

Kontrollansvarlig

Fag	Navn

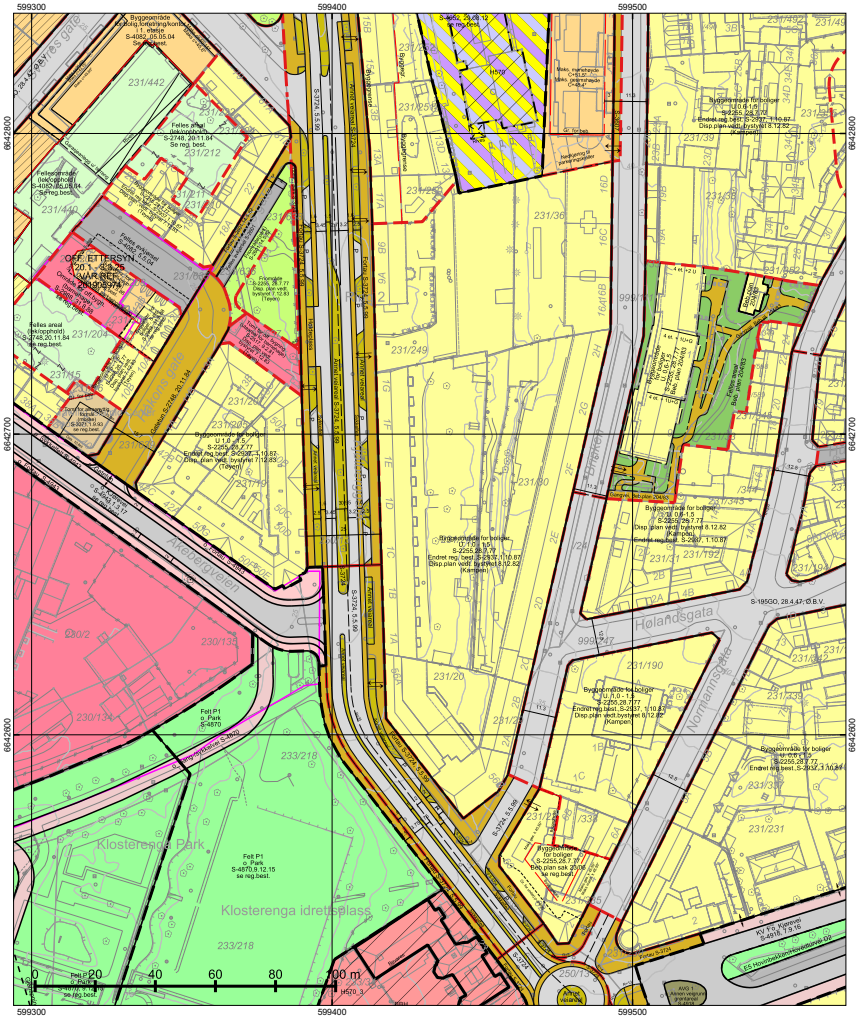
Our Ref.:
2312348

Prosjektnr.
1261

Tegningsnr.
A20-01

Prosjektnr. hos prosjekteier/arkitekt

Type tegning
Plan 5. etasje eksisterende



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
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: 142566/ 86511585
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: KJØLBERGGATA 1F
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

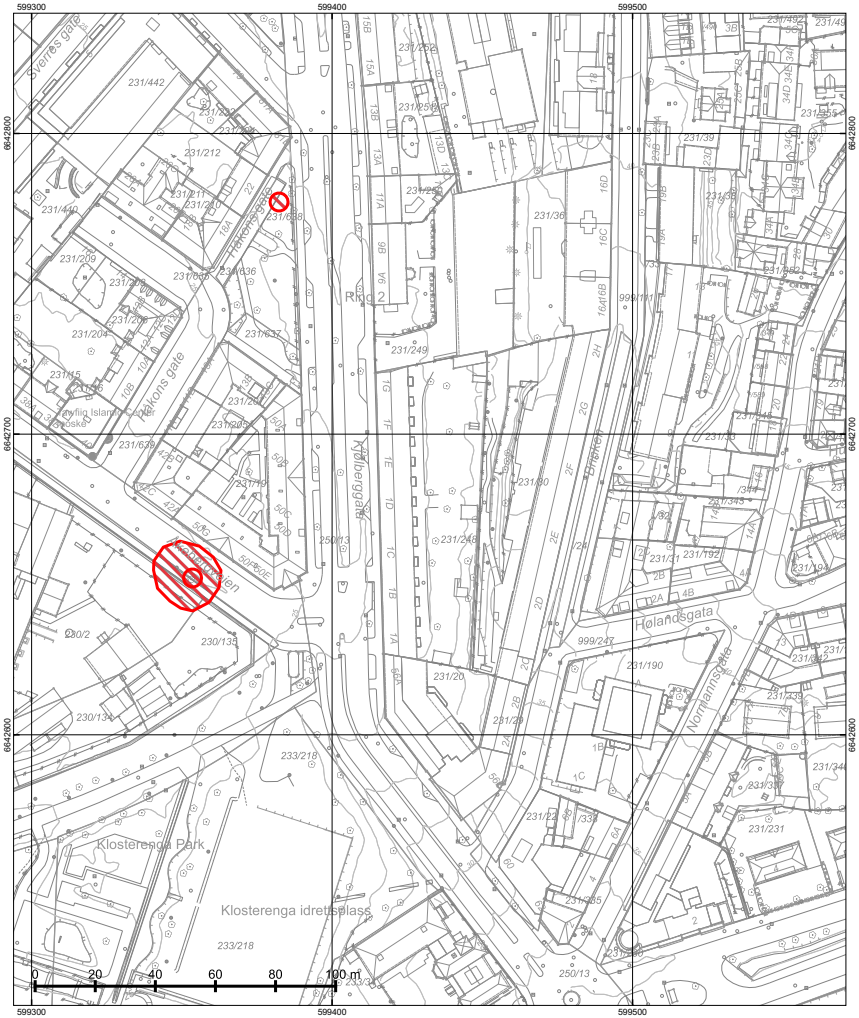
- 1161 - Barnehage
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 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)
- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

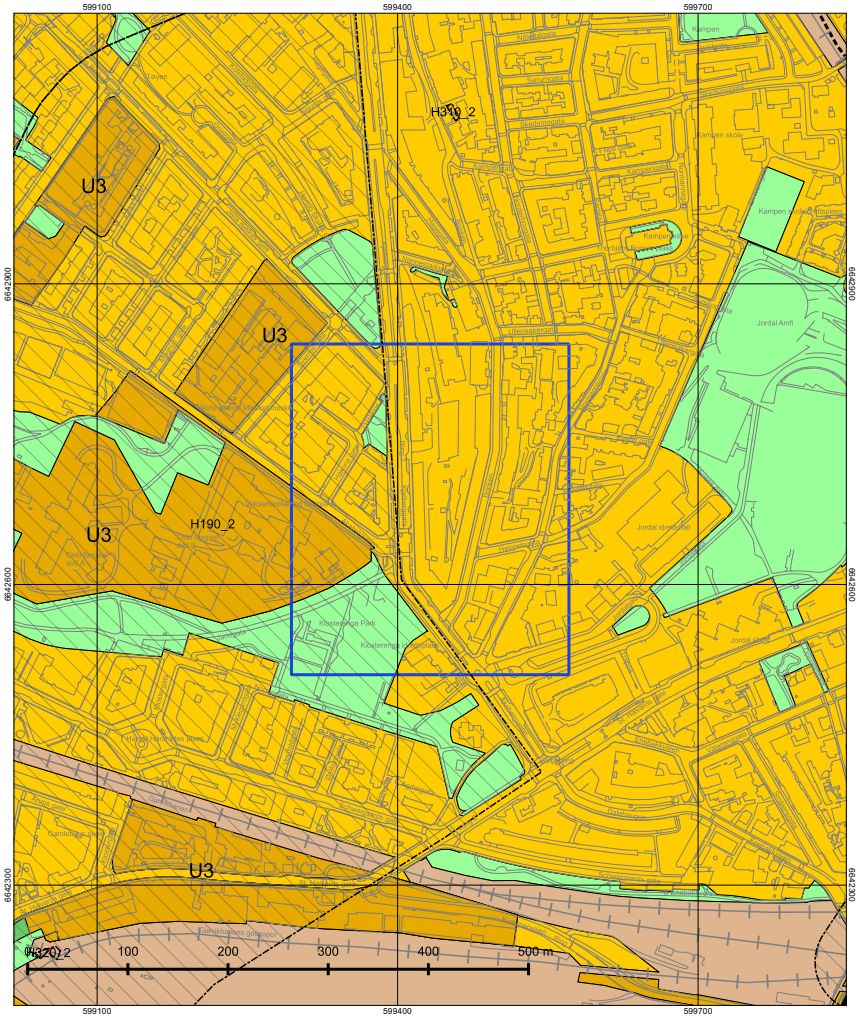
Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142566/ 86511585
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: KJØLBERGGATA 1F
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: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142566/86511585
Deres ref.: 40865/ MT@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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 5-0476/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjølberggata 1F 0653 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 248 (ideell andel 1/1) 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