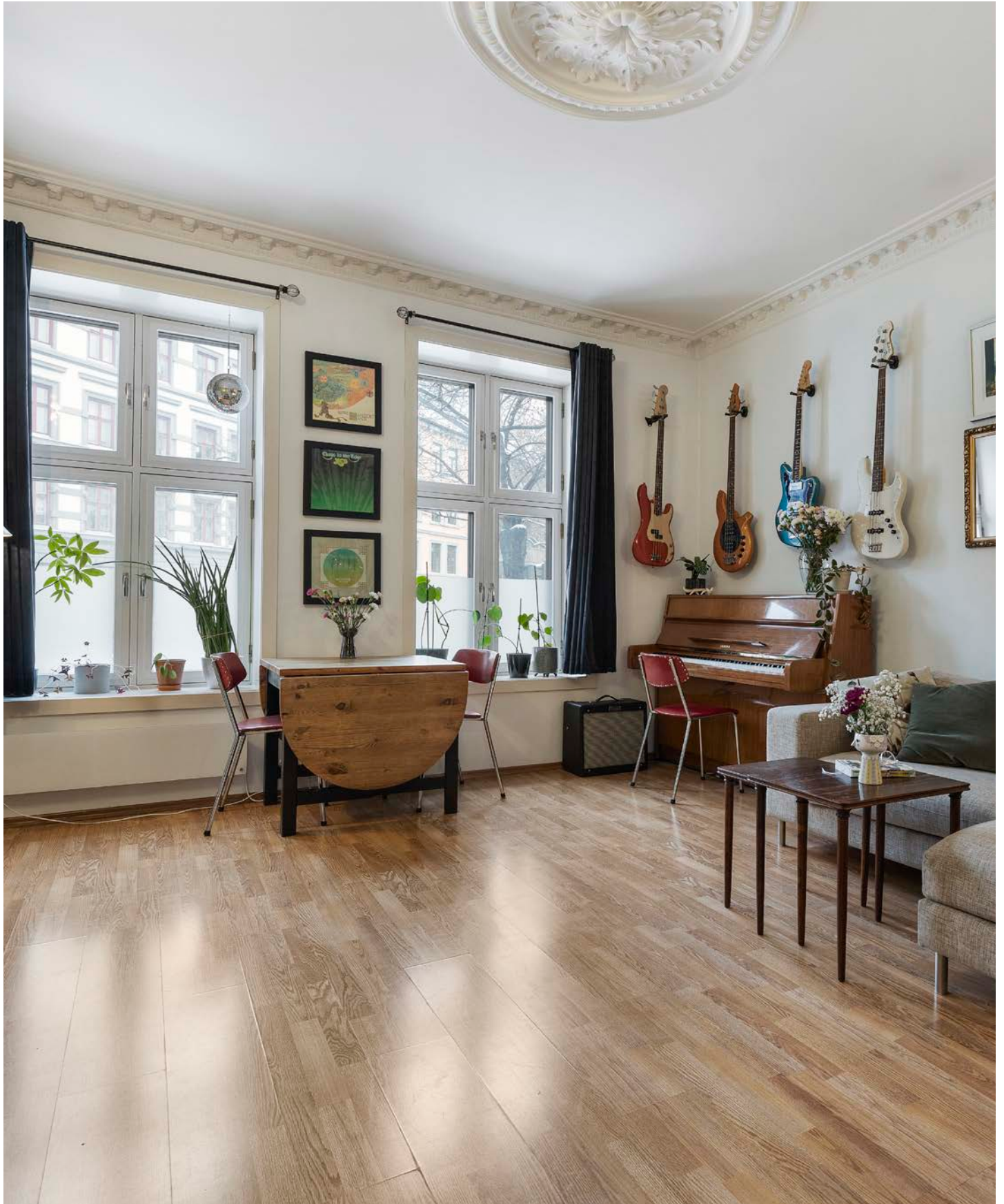


Kjølberggata 13B

TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 2 650 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 46/52 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Kjøberggata 13B

Gjennomgående 2-roms med klassiske detaljer.
2,83 m takhøyde. Varmtvann og fiber inkludert.
IN-ordning! Flott bakgård.

Adresse	Kjøberggata 13B 0653 OSLO
Prisantydning	Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 622 574,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 4 273 664,-
Fellesutgifter	Kr 13 317,-
BRA-i/BRA Total	46/52 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1898
Soverom	1
Etasje	1

Sjarmerende bolig med god planløsning og 2,83 m takhøyde. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i!

Ved nedbetaling av deler av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til kr. 6 750,-

-Fibernet og varmtvann er inkludert

Samme eiere i mer enn 12 år. Her er det lett å trives!

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Leiligheten ligger i en høy første etasje, noe som gir lite innsyn og vi har en relativt åpen utsikt. Vi kommer til å savne kirsebærtrærne i Kjøberggata, det hyggelige restauranttilbudet på Tøyen Torg og de mange parkene i nærområdet".

- Bygård fra 1898
- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Bad og kjøkken fra 2006 da hele bygården ble renover
- Soverom og kjøkken vendt mot bakgård
- Kjellerbod på 6 kvm
- Flott bakgård

Velkommen

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	26
Vedlegg	44
Budgivning	102

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



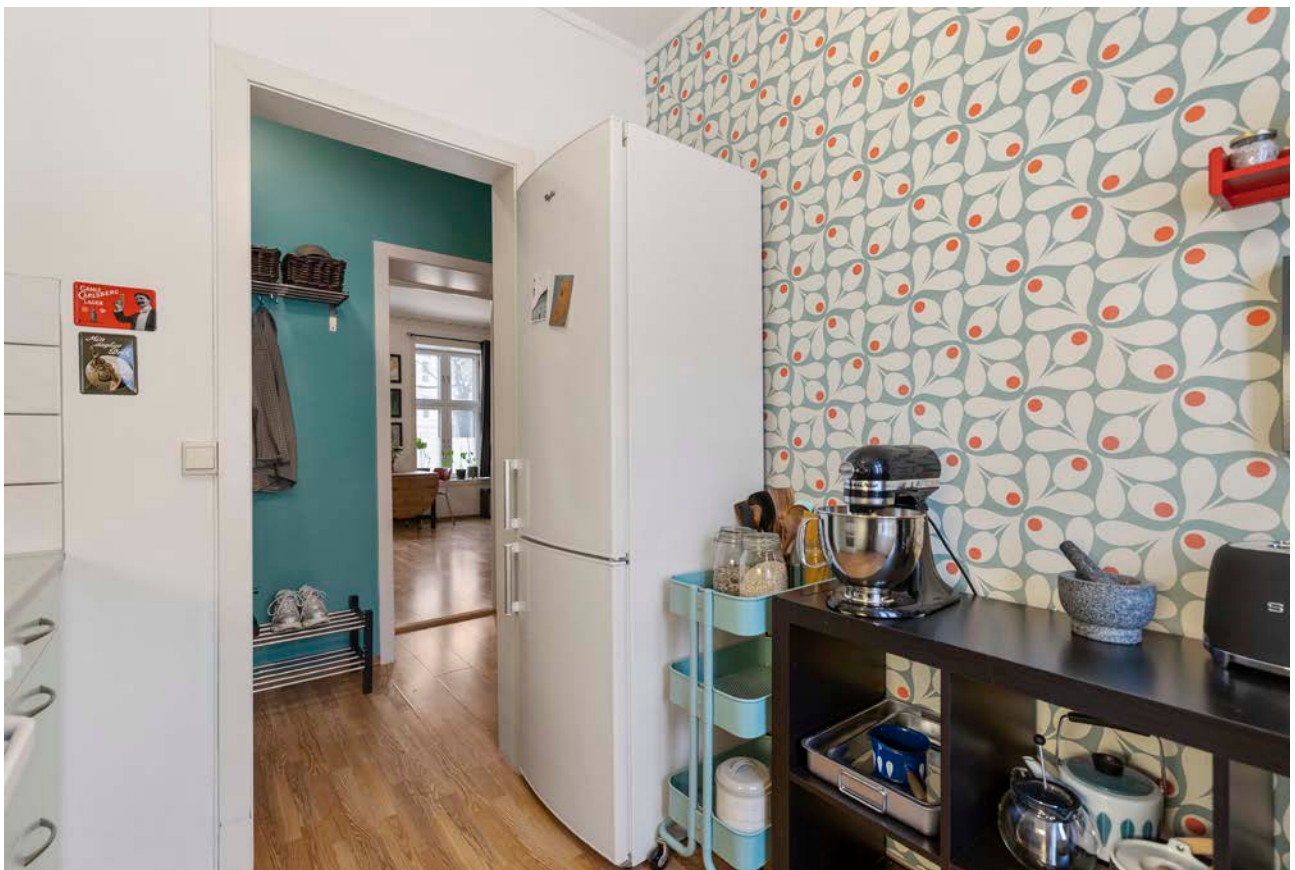
TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.











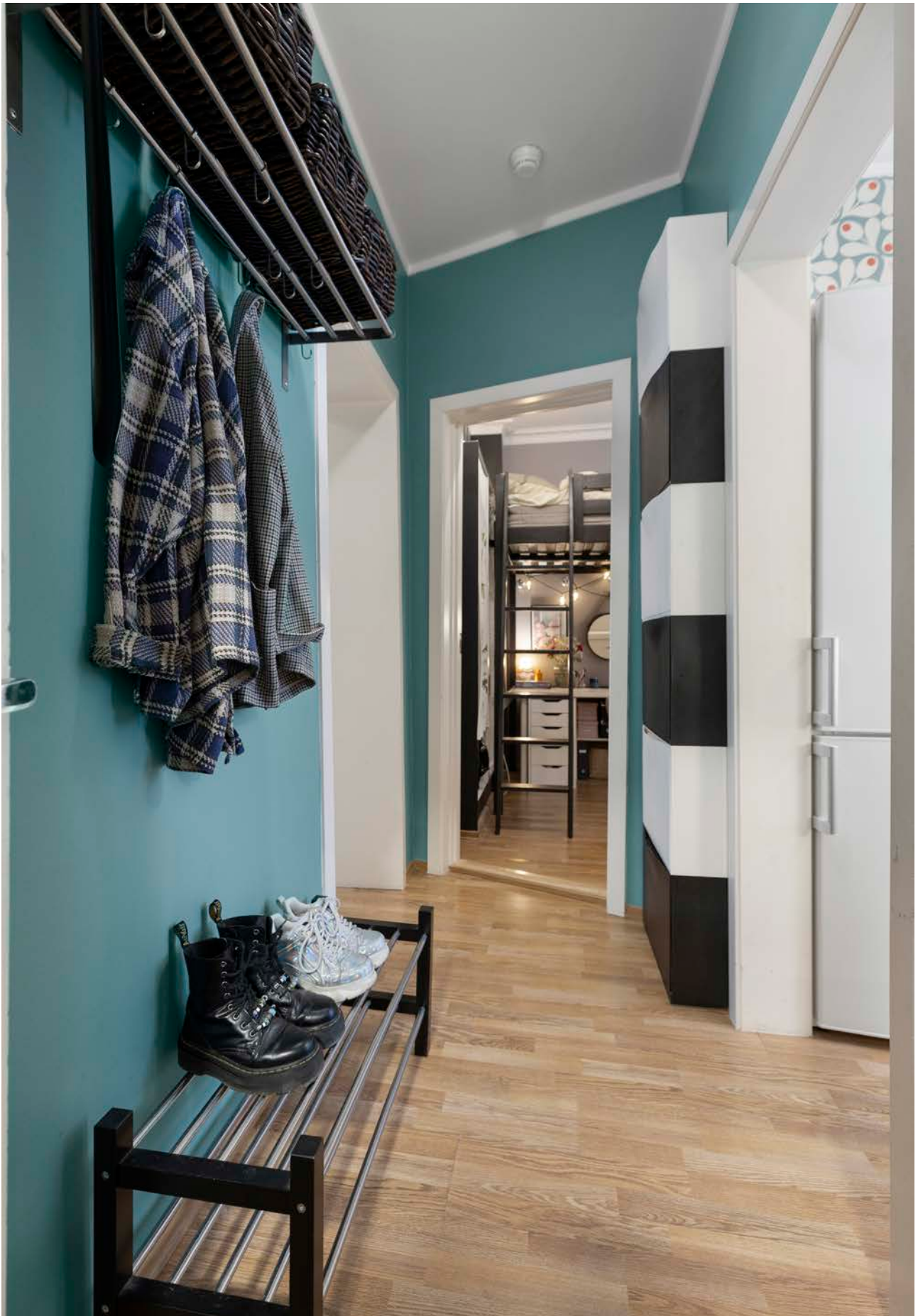


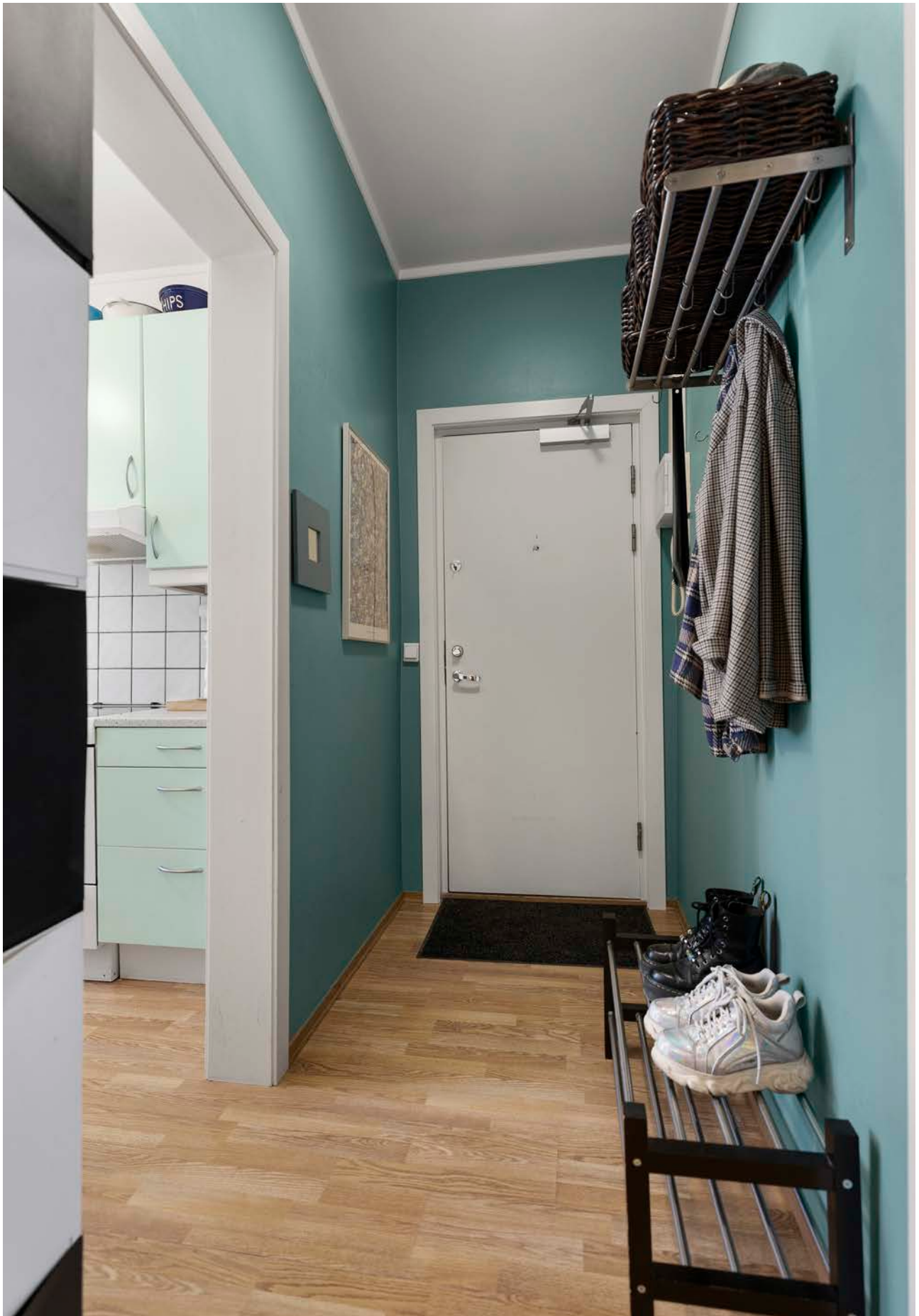














Bakgården har hyggelige sittegrupper og er godt skjermet for støy og trafikk (bildet ble tatt sommer 2020. Det er siden blitt bygget balkonger i noen leilighete



Beboerne i borettslaget har også en flott bakgård som kan benyttes (bildet ble tatt sommer 2020.)



Fasade- Bygård fra 1898



Kjølberggata er kjent for sine kirsebærtrær som blomstrer hvert år

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt til i hjertet av Oslo med gangavstand til sentrum. Her bor du med Tøyen på den ene siden med sin sentrale beliggenhet, og idylliske Kampen på andre siden med sine rolige gater og sjarmerende trehusbebyggelse.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet T-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også T-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Sjødøst samt unike forretninger på rekke og rad.

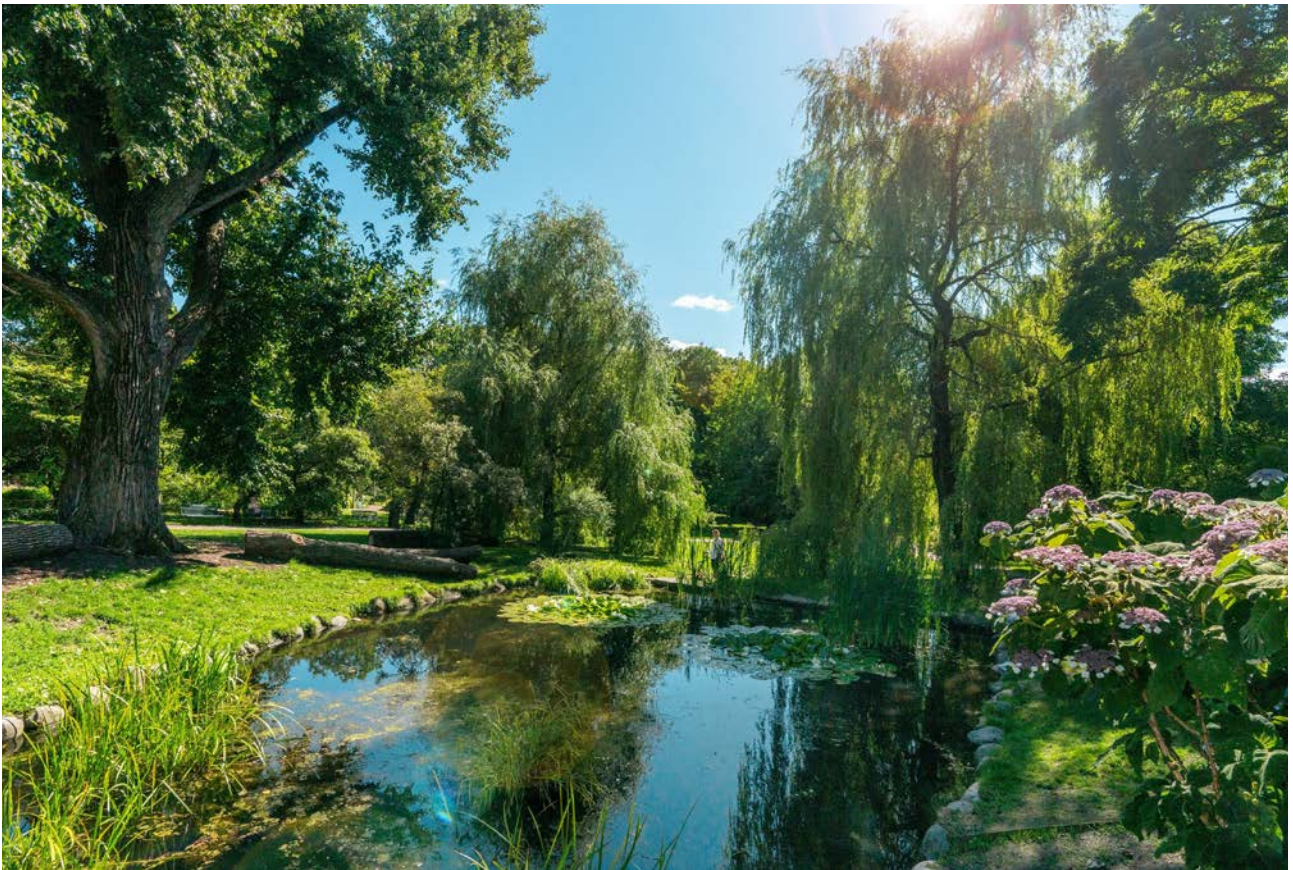
For den aktive ligger Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland, SATS/Elixia på Kampen/ Bjørvika kun noen minutters gange fra leiligheten, og du finner en rekke søndagsåpne butikker samt sjarmerende grønnsaksbutikker rett i nærheten. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/ Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med nye uterestauranter og Sørenga Sjøbad. Tøyen badet åpnet også i januar 2025.

Fra denne leiligheten er det kort vei til alt på Tøyen, Grünerløkka, Grønland og Sørenga. En oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

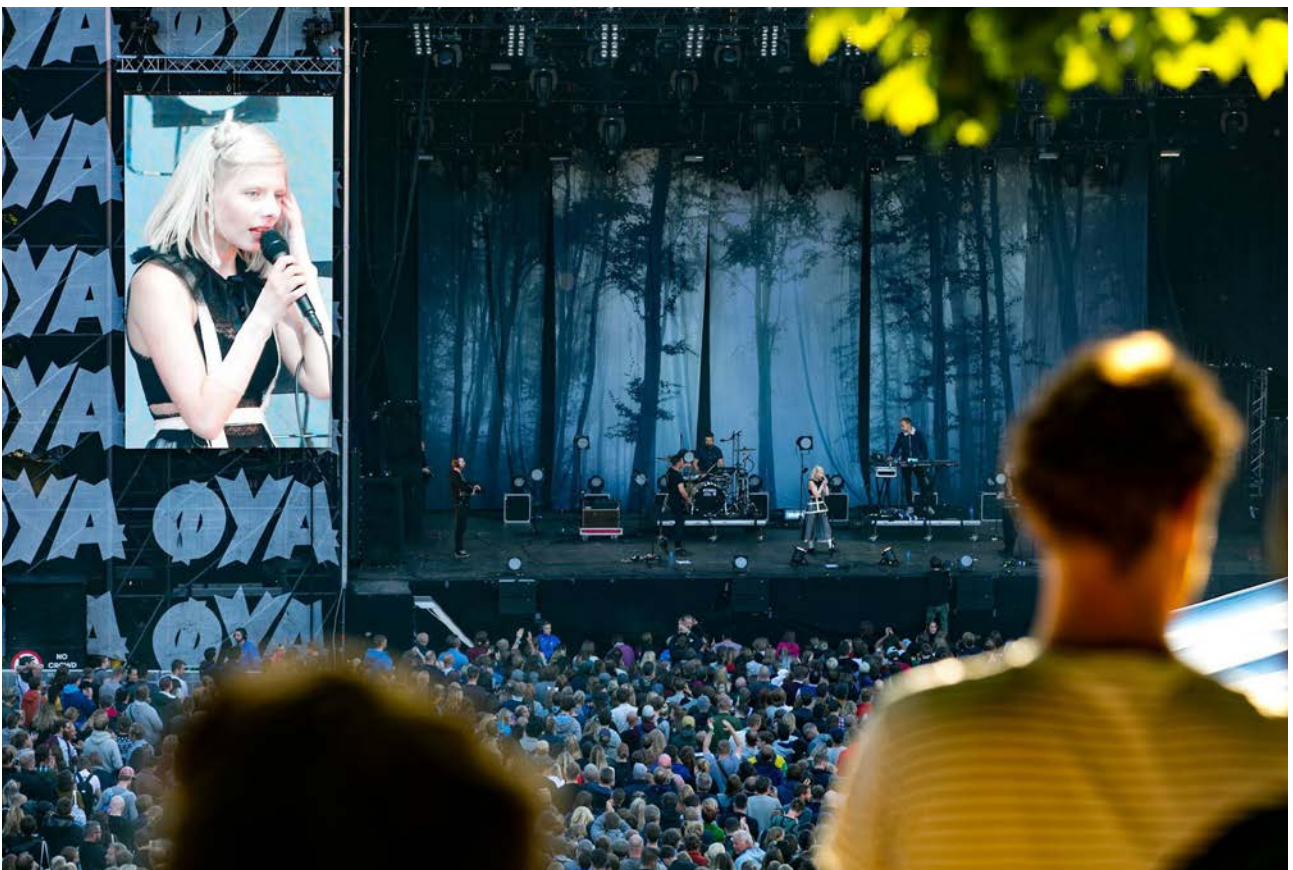
ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Botanisk hage



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.



Kampen Kaffe og Bar har supergod kaffe, et bakeri er nå i lokalene til Galleri Bastian og Kampen Bistro. med riktig god husmannskost.



Parken ligger på en høyde og er et perfekt sted for deg som ønsker å slappe av i sola, kose deg med piknik med venner, nyte utsikten eller ta deg en skikkelig treningsøkt.

Nabolagsprofil

Kjøllberggata 13B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

 Kjøllberggata Linje 20	1 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min  0.6 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min  1.1 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min  1.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min  1.7 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min  0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min  0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min  0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min  1.6 km
Hersleb videregående skole	14 min 
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min  1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

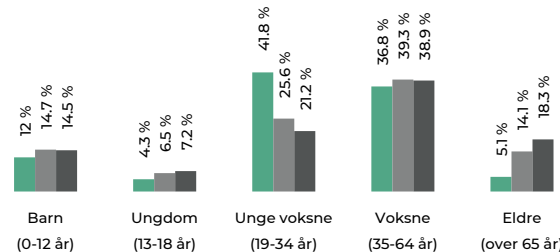
Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

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

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	4 min  0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min  0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min  0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 min  0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min 



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

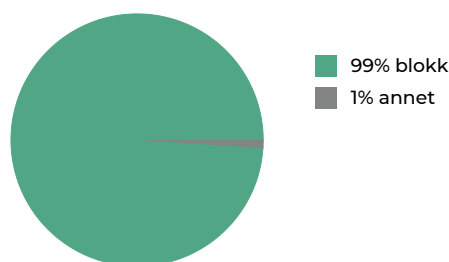
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 CrossFit Gamlebyen	7 min	🚶
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min	🚶

Boligmasse



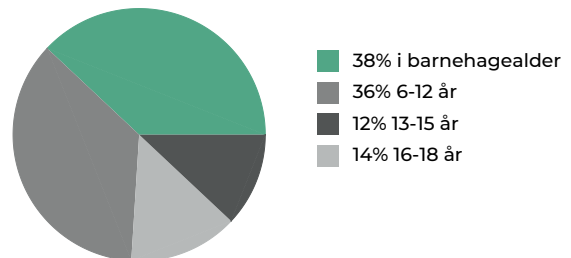
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

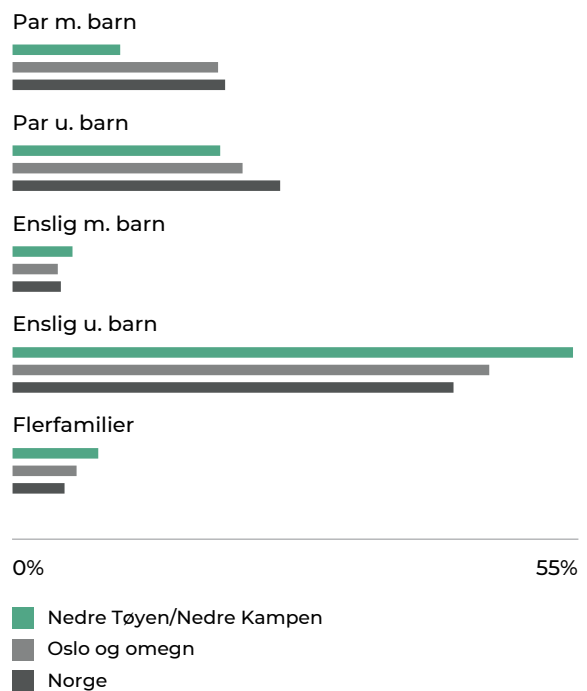
Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	5 min	🚶
📍 Boots apotek Tøyen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

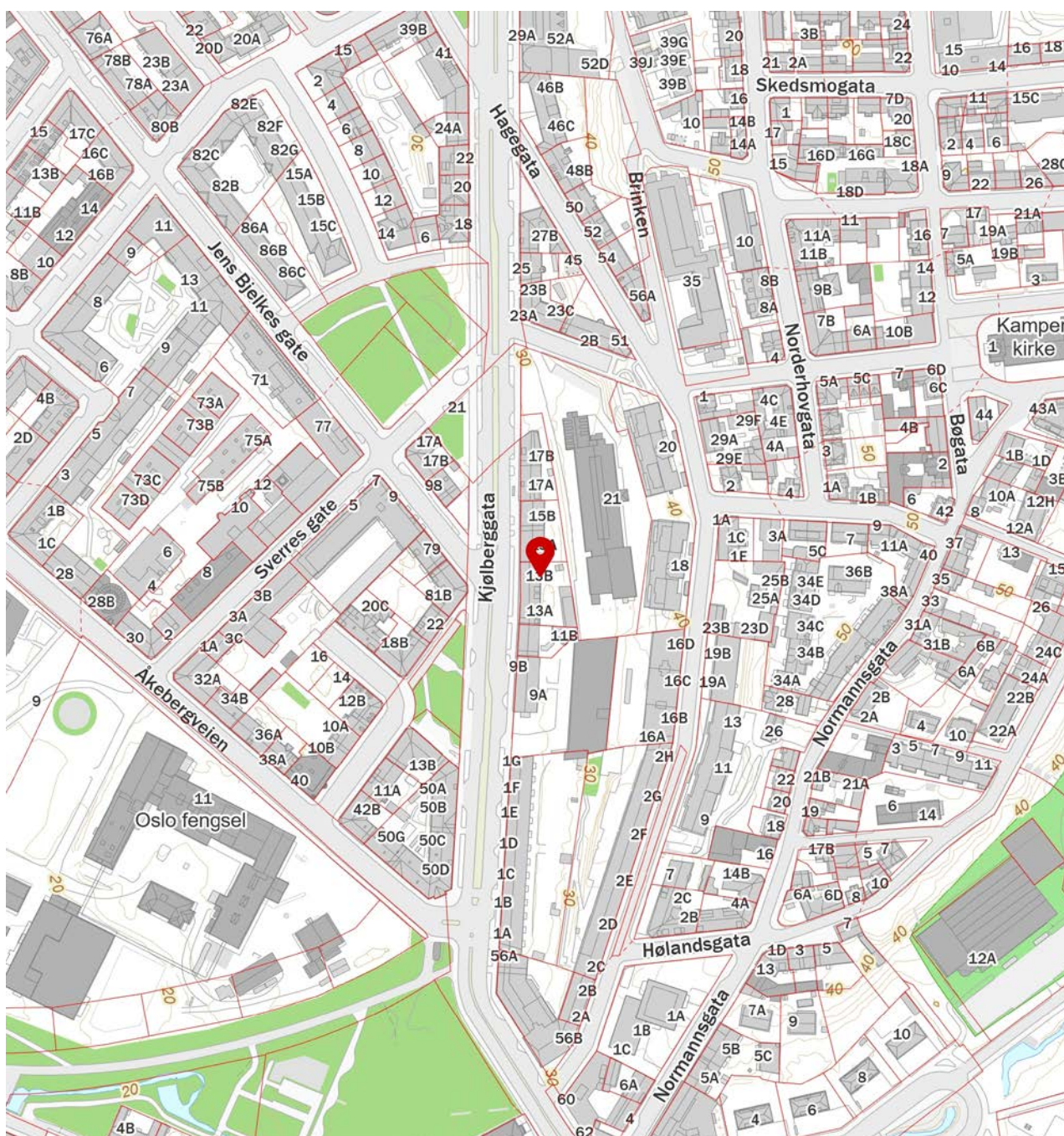


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kjøberggata 13B, 0653 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0079/25

SELGER

Ida Therese Klungland

Isak Benan Vethe

MATRIKKE

Gårdsnummer 231, bruksnummer 251, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 5 i Borettslaget Kjøberggata 13 med orgnr.: 890 287 522 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på ca.10 596 kwh pr år,-. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 788 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslaget har en hyggelig felles bakgård med sittegrupper, sykkelstativ og diverse beplantning.

Sykkelstativer i bakgården. Fellesvaskeri i kjeller. Redskapsbod som kan benyttes av beboerne.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.12.2025, utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1898

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass datert 1986.

Dører: Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør) datert 2006.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i baderomsvegg med stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Kun en vindusventil på kjøkkenvindu.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre.

Branntekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Murvegger tillater ikke hulltagning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 55 mm skjevhet på soveromsgulv. 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. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer. Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Bruksslitte/fuktsvelling gulv generelt. Svikt og knirk i gulv. Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold. Dørene til skyvedørsgarderobe går tregt og bunnskinne er ikke i vater. Utbedre.

Bad overflater vegger og himling. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflate gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sanitærutstyr og innredning. Det er påvist skader på innredning. Svelleskader i servantskap. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Tilliggende konstruksjoner våtrom. Over halvparten av levetid på smøremembran på veggen er brukt opp og dette gir TG 2. Bør holdes under oppsikt.

Overflater og innredning kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Enkel løsning for strøm til oppvaskmaskin. Kun elstikk for oppvaskmaskin-i fremkant. (normalt plassert i bakvegg eller kumskap. Sokkelfront er noe løs/passar ikke.

Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Defekter i bryter på ventilator. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. 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.

Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i entre. Det eksisterer ikke på opprinnelig anlegg fra 2006 men kun på utbedring av baderomsgulv. Det foreligger ikke samsvarserklæringer fra 2006 eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL- fagmann for utvidet el-kontroll.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Utskiftning av varmekabler på bad inkl. legging av nye fliser utført av M-TEK 2020 Servant og servantskap på baderommet skiftet av ufaglært

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Utskiftning av kjøkkenbatteri og installasjon av Waterguard 2025. Utført av: Boligrørleggeren.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Høydeforskjell i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Har en sjelden gang vært observert kre, men da det har vært sjelden og ikke vært opplevd som et problem, har det ikke vært gjort tiltak utover normalt renhold og støvsuging. Usikre på om det som har vært observert er skjeggkre eller sølvkre da det som nevnt har vært sjelden.

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. Installasjon av varmekabler med ny effektregulator installert november 2020. Utført av: M-TEK.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Leilighetene i stallbygget som tilhører borettslaget (Kjølberggata 13 C og D) har fått skader som medfører at de ikke kan brukes som bolig. Ingeniørfirma som har kartlagt skadene mener de skyldes at utbygging på nabotomten Kjølberggata 21 har ført til økt trykk mot bakveggene, og at det har ført til skjevhet og sprekker i bygget. Situasjonen er foreløpig løst ved at borettslaget har kjøpt ut beboerne i C og D, noe som har gjort fellesgjelden høyere for de andre enhetene. Det er rettet et formelt krav mot Kjølberggata 21 etter naboloven og etter alminnelige erstatningsrettslige regler. KG21 har ved sitt forsikringsselskap avvist kravet. Videre vil borettslaget vurdere om man skal gå rettslige skritt for å kreve erstatning for skadene på bygget.

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? Boenhetene i stallen i bakgården, C- og D-enhetene, har skader på baksiden av bygget som har ført til sprekker i veggen og fuktskader. Disse enhetene står nå tomme.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer i boligen:

2025: Bytte av kjøkkenkran og installering av waterguard med dokumentasjon. Ny brannvarsler, nye subbelister under dusjdører.

2020: Varmekabler og termostat på badet skiftet med dokumentasjon.

2006: Hele gården ble renoveret. Kjøkken og bad fra denne tid.

Større rehabilitering og vedlikehold i borettslaget:

2024: Utbygging av gamle rør og isolasjon i kjelleren, samt fått installert en ventil/ filter på hovedkranen.

2005/2006: Bygget ble renoveret.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig med tilbygg i henhold til reguleringsplan S-3044 datert 15.03.1989 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Pågående byggesaker:

Kjølberggata 21 - dispensasjon fra reguleringsplan - Felling av tre. Saksnnummer: 202521592. Siste dok. 23.12.2025.

Kjølberggata 21 - ombygging - Fasadeendring. Saksnnummer: 202509369. Siste dok. 18.12.2025.

Kjølberggata 21 - utskifting av ventilasjonsanlegg og etablering av sprinkelanlegg. Saksnnummer: 202523518. Siste dok. 23.12.2025.

Jens Bjelkes gate 81 A - rehabilitering av seks piper. Saksnr: 202512807. Siste dok. 23.10.2025.
Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale. Saksnr: 202507856. Siste dok. 04.11.2025.

Pågående plansak:

Saksnr 201905974: Håkons gate 14 - 16 - Skal på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger. Bydel Gamle Oslo fikk i 2018 i oppdrag fra Byrådsavdelingen for eldre, helse og arbeid om å utarbeide en forenklet konseptvalgutredning for boliger til vanskeligstilte personer i bydelen, hvor Boligbygg (nå Oslobygg) hadde ansvaret for utarbeidelse av en alternativanalyse. Bakgrunnen for konseptvalgutredning var boligbehov til vanskeligstilte i bydel Gamle Oslo. Målet var å etablere inntil 25 nye boliger.

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokalitet og enkeltminne bygning. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Varmekabler i baderomsgulvet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Borettslaget har en avtale med HomeNet hvor man kan velge mellom bare internett eller internett og TV. Dette i følge selger på mail 19.12-2025.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1899, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det foreligger også ferdigattest på rehabilitering og ombygging av alle leiligheter i Kjølberggata 13 datert 2007.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er

byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning i boligen stemmer med byggetegninger fra 2004.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

- Himlingshøyde er ca. 283 cm. i stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 kvm. Mrk. 103 B. Takhøyde 195 cm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Hyggelig 2-roms leilighet med klassiske detaljer og spennende løsninger. Leiligheten er gjennomgående og ligger i 1.etasje. Flotte rosetter og stukkatur i deler av leiligheten.

Hele gården ble renoverert i 2006. Ny brannvarsler montert i 2025.

ENTRÉ/GANG

Entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Malt glatt entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør) datert 2006.

- Automatsikringer med skap i entre.

STUE

Stuen har god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag. Stuen er meget luftig med store vinduer og god takhøyde. Rosett og stukkatur i taket.

KJØKKEN

Leiligheten har separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Ikeakjøkkenet fra 2006 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Defekter i bryter på ventilator.

- Bytte av kjøkkenkran og installering av waterguard i 2025.

SOVEROM

Romslig og lunt soverom med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. Soverommet er vendt mot bakgården. Stukkatur og rosett i tak.

Selger: "Vi har også en hyggelig bakgård rett utenfor kjøkkenvinduet og soveromsvinduet! De andre leilighetene i borettslaget har balkong, altså de som ikke bor i første etasje. Så bakgården blir på en måte uteplassen til leilighetene i første etasje, og hos oss er plenen plassert utenfor vår leilighet, så det er faktisk som om vi har vår egen lille private hage! Det synes jeg er fint".

BAD

Flislagt bad fra 2006 med innredning som servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at badet fungerer fint. Det er naturlig ventilering. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt.

- Varmekabler og termostat på badet skiftet med dokumentasjon i 2020.

- Nye subbelister under dusjdører i 2025.

INNVEINDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat.

Vegg: Malte plater og tapet.

Tak: Malte plater.

HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Disse kan medfølge hvis kjøper ønsker det:

Seng, skrivepult under seng, kontorstol, sofa, spisebord m/ stoler, bokhyller (2x Billy), svart hylle på kjøkkenet.

Knagg på soverommet ved siden av klesskapet, støvsuger på vegg på soverommet, krydderhylle på kjøkkenet og gitarfeste medfølger ikke salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6 kvm. Mrk. 103 B. Tak høyde 195 cm.

1. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri og bakgård etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 650 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 13 317,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, fibernett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Felleskostnader: 3919,-

Fiber: 340,-

Avdrag felleslån: 44,-

Avdrag felleslån: 477,-

Avdrag felleslån: 134,-

Avdrag felleslån: 256,-

Renter felleslån: 117,-

Renter felleslån: 291,-

Renter felleslån: 1112,-

Renter felleslån: 60,-

Avdrag IN-lån: 2239,-

Renter IN-lån: 4328,-

Ved nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til ca. kr. 6 750,-.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 140 804,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 563 214,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 2 650 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-

- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning: 4 273 664,-

Av dette utgjør kr. 1 622 574,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring ng -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/231/251:

16.04.1932 - Dokumentnr: 991046 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.07.1969 - Dokumentnr: 513749 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.12.1897 - Dokumentnr: 900458 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA JENS BJELKESGT 100 - UTGÅTT

05.12.1994 - Dokumentnr: 69354 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:249 Snr:1 til 20

til uteareal

Rett til anlegg og vedlikehold av tekn.ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør

for etat for eiendom og utbygging.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2000 - Dokumentnr: 5682 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:250 Snr:1 til 12

Gårdsromserklæring

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir. for

Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

78187550

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Kjølberggata 13 består av 37 andeler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Borettslaget har vaktmester og det er trappevask en gang i uken.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 78187550.

Styrets arbeid

Hovedfokuset i 2024 har vært å planlegge for utbedring og rehabilitering av stallbygningen. Andreas Haugstad har vært prosjektleder, arbeidet har vært honorert. Det konkrete arbeidet med rehabilitering, kjøp og salg av Kjølberggata 13 D vil skje i 2025.

I løpet av 2024 har vi hatt en del utbygging av gamle rør og isolasjon i kjelleren, samt fått installert en ventil/ filter på hovedkranen.

Vi hadde en vårdugnad der vi blant annet fjernet eieløse sykler fra bakgården, og en mini - dugnad på høsten der vi pakket inn busker og planter før vinteren.

Gjerdet i bakgården har fått byttet ut en del råtne planker. Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg.

Kontroll av brannvarselsystemet.

Hengt opp orienteringsplan brann.

Borettslaget har fått (gratis!) tre plantekasser som står i bakgården.

Bakgårdsbygget har alvorlig setningsskader og andelene som har bodd der har blitt innløst, dvs. at boligen ikke bebos lenger, borettslaget får da en mindre andel mindre og borettslaget må betale innløsningssum etter borettslagslovens regler.

Hva som er fremtiden til dette bygget og arealet er uvisst. Bygget kan bli revet eller bruksområdet kan bli endret. For ordens skyld bes generalforsamlingen ta stilling til at bygget kan endres brukt til for eksempel lager for beboere, eller leies ut som lager til nabo dersom styret finner dette hensiktsmessig og dette selvsagt er en trygg bruk. Det presises at bygget vil ved innløsning bli fellesareal, men at dette arealet ikke kan brukes som ordinært fellesareal fordi arealet vil bli avstengt helt eller delvis på grunn av sikkerhet. Det er dialog med nabo i Kjølberggata 21, men her ikke noe avgjort enda.

Styret informerer (på mail 12.01.2026) om en mulig økning i husleien med gjennomsnittlig 1000 kroner per andel, avhengig av størrelse på leilighetene. Husleie blir et tema på generalforsamling til våren, og den potensielle økningen vil gjelde fra 01.07.2026. Det er ikke planlagt noen nye prosjekter i borettslaget, da saken vedrørende bakgårdsbygget prioriteres. Fellesutgifter og fellesgjeld vil kunne påvirkes av saken mot naboeiendommen KG21, som ikke er avklart"

Skaden på bygget i bakgården kommer fra tiltak på naboeiendommen KG21, som bakgårdsbygget grenser til. Det

er rettet et formelt krav mot Kjølberggata 21 etter naboloven og etter alminnelige erstatningsrettslige regler. KG21 har ved sitt forsikringsselskap avvist kravet.

Korrespondansen med KG21 har ikke gitt ønsket fremdrift i saken. Vurderingen er at rettslige skritt kan være den eneste løsningen for å komme videre.

Som følge av dette arbeides det med en grundig prosessrisikoanalyse. Prosessrisikoen er avgjørende for valg av tvistestrategi. Å vurdere prosessrisiko i denne saken krever et grundig arbeid, fordi det knytter seg usikkerhetsfaktorer til saken både av rettslig og faktisk art. Prosessrisikoanalysen vil foreligge i første halvdel av januar. Vurderingen vil i tillegg til prosessrisikoen, ta for seg anbefalt strategivalg, redegjørelse for antatt fremdrift/tidsangivelse av en rettslig prosess, samt en vurdering av kostnadsbildet for borettslaget. Når prosessrisikoanalysen foreligger, vil styret ta en beslutning om hvorvidt kravet skal forfølges rettslig.

PART. OBL. NR.

5000

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 5,-

INNSKUDD

Kr. 495 000,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 1 622 574,- pr. 06.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslaget har syv lån med følgende vilkår per 06.01.2026:

Lånenummer: 12120876587, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.
Flytende rente
Andel av saldo: kr. 1 019 991,- (IN-ORDNING)
Innfrielses dato: 31.03.2047

Lånenummer: 71628283685, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.
Flytende rente
Andel av saldo: kr. 27 839,-
Innfrielses dato: 30.06.2033

Lånenummer: 16365810528, DNB ASA
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.
Flytende rente
Andel av saldo: kr. 0,-
Innfrielses dato: 31.03.2047

Lånenummer: 16366819502, DNB Bank ASA
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.
Flytende rente
Andel av saldo: kr. 13 991,-

Innfrielses dato: 30.09.2042

Lånenummer: 16367624608, DNB Bank ASA

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.

Flytende rente

Andel av saldo: kr. 68 352,-

Innfrielses dato: 30.09.2048

Lånenummer: 16369466058, DNB Bank ASA

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.3% pa.

Flytende rente

Andel av saldo: kr. 261 850,-

Innfrielses dato: 30.09.2049

Lånenummer: 15161120844, DNB Bank ASA

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.

Flytende rente

Andel av saldo: kr. 230 551,-

Innfrielses dato: 30.06.2055

Borettslaget har har lagt til rette for individuell nedbetaling på deler av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall 14.03 og 15.09 på borettslagets felleslån. Det påløper eget administrasjonsgebyr til USBL for etablering av en slik avtale. Dersom andel fellesgjeld på kr. 1 019 991,- innfris for denne boligen, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 6 750,- per måned med dagens felleskostnader.

ANDEL FORMUE

Kr. 79 878,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjanse for andre. Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eierne må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:

Ved større sammenkomster, selskaper og lignende bør naboer varsles. Imidlertid, et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Fett, matrester, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Inn- og utvendig sluk og vannlåser skal rengjøres jevnlig, minimum to ganger i året.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannet i ledningene fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Sykler, ski, kjelker, og lignende må ikke settes i trappeoppgangene, kjellergang eller i korridorene slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres. Egen bod eller fellesrom i kjeller kan benyttes til dette. Barnevogner kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgang.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseier oppgave.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster. Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass. Parkering er kun tillatt ved pågående av- og pålessing. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget nødvendige utgifter. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Byggingens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelse kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Alt som er lagret i fellesrommene (inkludert sykler) skal merkes med navn, blokk og årstall. Merkingen skal fornyes innen 1. mai hvert år hvis ikke annet er bestemt. Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården/fellesarealer skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .95% av kjøpesum inkl andel gjeld (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel

hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 15.12-2025
Egenerklæringsskjema, datert 28.12-2025
Boliginformasjon, datert 06.01-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av

legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises av megler.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KJØLBERGGATA 13B

Tilstandsrapport, datert 15.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 28.12-2025

Boliginformasjon, datert 06.01-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Kjølberggata 13 B, 0653 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 231, bnr. 251
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 28.12.2025

Oppdragsnr.: 16592-1806

Referansenummer: XE8754

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- løstørre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere.

Kjøkken og bad fra renoveringen i 2006.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass fra 1986. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2006 har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at badet fungerer fint. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra renoveringen i 2006. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler fra 2020 samt termostat. Fall mot sluk er målt til 8-13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Det er naturlig ventilering. Murvegger tillater ikke hulltagning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet fra 2006 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Bytte av kjøkkenkran og installering av waterguard i 2025. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i baderomsvegg med stoppekraner. Det er avløpsrør av støpejern/plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Kun en vindusventil på kjøkkenvindu. Det er sentralanlegg for varmt vann. Kabel-TV. Calliganlegg. Panelovner. Automatsikringer med skap i entre. Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Levlighet

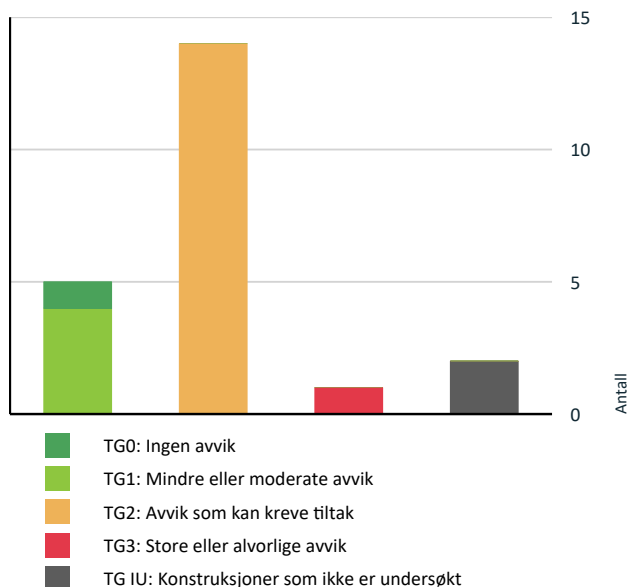
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

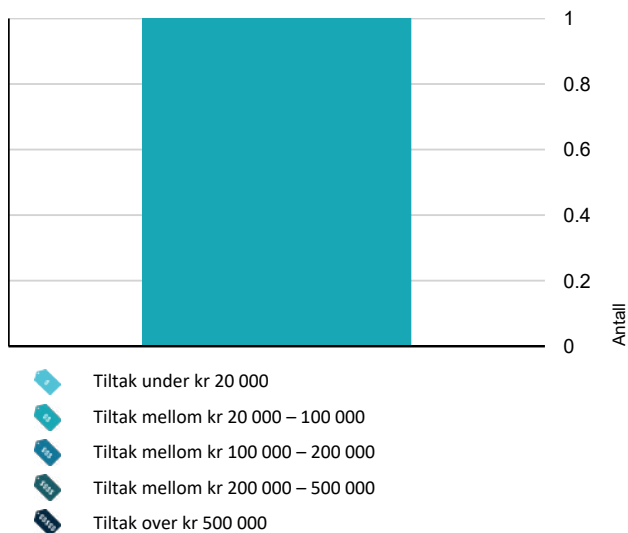
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Hele gården ble renoveret i 2006. Kjøkken og bad fra denne tid.
2020	Modernisering	Varmekabler og termostat på badet skiftet med dokumentasjon.
2025	Modernisering	Bytte av kjøkkenkran og installering av waterguard med dokumentasjon. Ny brannvarsler, nye subbelister under dusjdører.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Eldre vinduer.

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksslitte/fuktsvelling gulv generelt.

Svipt og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Svelleskader i flere gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 55 mm skjevhet på soveromsgulv.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene til skyvedørsgarderobe går tregt og bunnskinne er ikke i vater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra renoveringen i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Riss/småsprekker i flee flisfuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler fra 2020 samt termostat. Fall mot sluk er målt til 8-13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone

Tilstandsrapport



Synlig banemembran

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet fra 2006 har innredning med servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at badet fungerer fint.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. Svelleskader i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Rørapplegg i servantskap



Svelleskader i servantskap

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av levetid på smøremembran på veggen er brukt opp og dette gir TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Ikeakjøkkenet fra 2006 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Bytte av kjøkkenkran og installering av waterguard i 2025.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkel løsning for strøm til oppvaskmaskin.

Kun elstikk for oppvaskmaskin-i fremkant. (normalt plassert i bakvegg eller kumskap.

Sokkelfront er noe løs/passar ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk



Brukløst kjøkkeninnredning



Kun elstikk for oppvaskmaskin-i fremkant.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Defekter i bryter på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- 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.



Defekter i bryter på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i baderomsvegg med stoppekraner.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørskap i baderomsvegg med stoppekraner

! TG IJ Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun en vindusventil på kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1U Andre installasjoner

Kabel-TV.
Callinganlegg.
Panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer ikke på opprinnelig anlegg fra 2006 men kun på utbedring av baderomsgulv, se under.

Rom/etasje etc:

Bad i leil 1.etg.

Følgende er utført:

Fliser ble fjernet før en ny varmekabel ble lagt på eksisterende gulv, overdekket av lavtbyggende masse og nye fliser. En ny effektregulator av typen Micromatic MTC3 ble montert som styring for varmekabelen. Eksisterende jordfeilbryter er testet og benyttet. Spesielle forhold:

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Elvia Tilsynsrapport i 2021.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer fra 2006 eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Nettselskapets tilsyn (Elvia) har tidligere hatt tilsyn uten avvik i 2021. Manglende dokumentasjon (samsvarserklæring for hele anlegget) vurderes som avvik fra krav, derfor TG 2.

Tilstandsrapport



Automatsikringer med skap i entre.



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig 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.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ny brannslukker i 2025.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukker fra 202

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

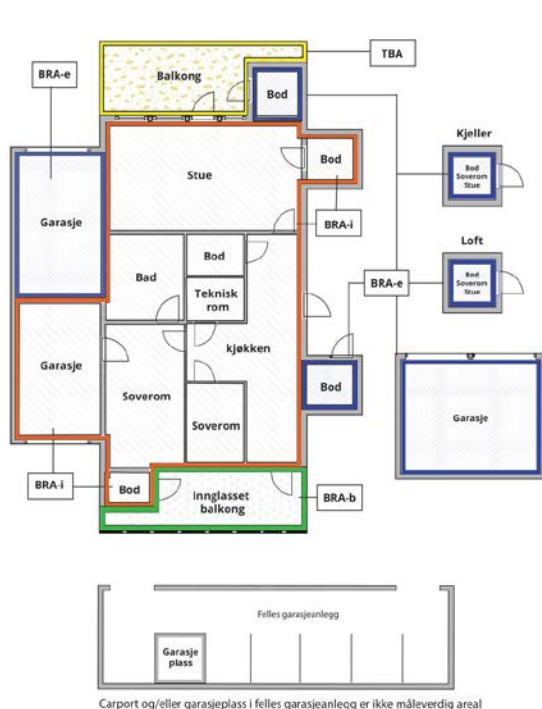
Hva er målverdig areal?

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.



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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46			46	
Kjeller		6		6	
SUM	46	6			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 283 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6 kvm. Mrk. 103 B. Takhøyde 195 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	46	0

Kommentar

Andelsleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Ida Therese Klungland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	251		0	788.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjøllberggata 13 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Kjøllberggata 13

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
105/BORETTSLAGET KJØLLBERGGATA 13	890287522	105	USBL	Klungland Ida Therese, Vethe Isak Benan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
5	5 000	495 000

Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Stall i bakgården med ubebodde leiligheter. (konferer megler)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Oslo Kommune-ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- M-TEK AS	24.11.2020	Rep av varmekabel på bad.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt			Gjennomgått		Nei
Garantiskjema varmekabel	24.11.2020	Baderom.	Gjennomgått		Nei
Elvia Tilsynsrapport	26.10.2021	Periodisk inspeksjon. Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 overgangperiode 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XE8754>

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

Andre bilder



Kjellerbod



Tidligere stall i bakgård.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0079/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isak Benan Vethe	Ida Therese Klungland
Gateadresse	
Kjølberggata 13B	
Poststed	Postnr
OSLO	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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Beskrivelse

Rifter i flisfuger i dusjsone

Initialer selger: IBV, ITK

1

Document reference: 18-0079/25

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utskiftning av varmekabler på bad inkl. legging av nye fliser utført av M-TEK 2020 Servant og servantskap på baderommet skiftet av ufaglært

Arbeid utført av

M-TEK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av kjøkkenbatteri og installasjon av Waterguard 2025

Arbeid utført av

Boligrørleggeren

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høydeforskjell i gulv

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en sjelden gang vært observert kre, men da det har vært sjelden og ikke vært opplevd som et problem, har det ikke vært gjort tiltak utover normalt renhold og støvsuging. Usikre på om det som har vært observert er skjevgkre eller sølvkre da det som nevnt har vært sjelden

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 faglært

Beskrivelse

Installasjon av varmekabler med ny effektregulator installert november 2020

Arbeid utført av

M-TEK

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

El-tilsyn gjennomført av nettselskapet 2021 (periodisk inspeksjon), ingen avvik registrert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 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
- 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
- 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

Beskrivelse

Leilighetene i stallbygget som tilhører borettslaget (Kjøberggata 13 C og D) har fått skader som medfører at de ikke kan brukes som bolig. Ingeniørfirma som har kartlagt skadene mener de skyldes at utbygging på nabotomten Kjøberggata 21 har ført til økt trykk mot bakveggene, og at det har ført til skjevhet og sprekker i bygget. Situasjonen er foreløpig løst ved at borettslaget har kjøpt ut beboerne i C og D, noe som har gjort fellesgjelden høyere for de andre enhetene. Det er rettet et formelt krav mot Kjøberggata 21 etter naboloven og etter alminnelige erstatningsrettslige regler. KG21 har ved sitt forsikringselskap avvist kravet. Videre vil borettslaget vurdere om man skal gå rettslige skritt for å kreve erstatning for skadene på bygget.

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- Beskrivelse
- Boenhetene i stallen i bakgården, C- og D-enhetene, har skader på baksiden av bygget som har ført til sprekker i veggene og fuktskader. Disse enhetene står nå tomme.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 nedstigenede 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.

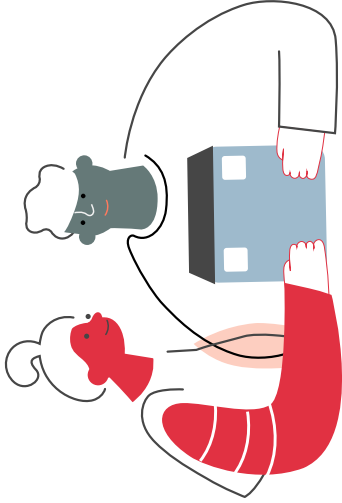
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isak Benan Vethe	bc09998b91d9c9f58ce30 93264bf370f384a9f39	28.12.2025 21:34:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Therese Klungland	c010dab9c87d912ff38325 77aaddba7c3d5b7b29	28.12.2025 21:40:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0079/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



INNKALLING 2025

Borettslaget Kjølbergata 13

Onsdag 26.03.2025 kl. 17:30

Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til elierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kjøberggata 13
Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:30 - Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Oppgradering av gårdsrommet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 74 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av gårdsrommet

Sak innmeldt av beboer Andreas Fadum Haugstad.

Styret gis tillatelse til å søke USBL om finansiering av oppgradering av gårdsrommet. Borettslaget vil dekke halve kostnaden for oppgraderingen.

Størrelsen på tiltaket vil avhenge av hva USBL godkjenner. Søknaden vil i hovedsak rettes mot tre tiltak:

- 1. Bedre forhold for sykkelparkering, med takoverdekning.
- 2. Estetisk og praktisk oppgradering av søppelskuret.
- 3. Flere sittemuligheter i gårdsrommet.
- 4. Mer innsalg av grønt i gårdsrommet.

Gjennomføringen forutsetter at USBL dekker halve kostnadene. Styret vil vurdere størrelsen og omfang av tiltakene som gjennomføres.

Forslag til vedtak:

Styret gis tillatelse til å søke USBL om finansiering av oppgradering av gårdsrommet. Borettslaget vil dekke halve kostnaden for oppgraderingen.

Størrelsen på tiltaket vil avhenge av hva USBL godkjenner. Søknaden vil i hovedsak rettes mot tre tiltak:

Bedre forhold for sykkelparkering, med takoverdekning.

Estetisk og praktisk oppgradering av søppelskuret.
Flere sittede plasser i gårdsrommet.
Mer innsalg av grønt i gårdsrommet.

Gjennomføringen forutsetter at USBL dekker halve kostnadene.
Styret vil vurdere størrelsen og omfang av tiltakene som gjennomføres.

6. Valg

Sittende styre består av:

- Styreleder, Ottar Karlsen
- Styremedlem, Anette Sand
- Styremedlem, Nora Vinje
- Varamedlem, Andreas Fadum Haugstad
- Varamedlem, Henrikke Sørli Marstrand

6.1 Valg av leder

Ingen kandidater har meldt seg til styreleder vervet. Styret foreslår derfor Morten Langerud som kandidat til styreleder. Morten Langerud er ikke en beboer i Kjøberggata 13, men en eksternt kandidat knyttet til Fornebu Forvaltning AS. Se vedlagt presentasjon og tilbud.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Egebråten og Kristin Dahl stiller til valg som kandidater til ordinært styremedlem.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Anders Egebråten og Kristin Dahl til ordinære styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anastasia Hakala stiller til valg som varamedlem til styret.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Anastasia Hakala som varamedlem til styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	561 354	183 531
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil		1 158 108
Tilbakeføring av avskrivning	599 222	12 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	12 000	-475 519
Endringer i andre langsiktige poster	748 352	-316 767
B. Årets endring disponible midler	1 825 086	377 822
C. Disponible midler	2 386 440	561 354
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 474 364	633 772
Kortsiktig gjeld	-87 925	-72 419
C. Disponible midler	2 386 440	561 354

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 092 598	2 866 826	3 066 000	3 692 098
Sum leieinntekt		3 092 598	2 866 826	3 066 000	3 692 098
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	8 930	18 138	7 000	7 000
Sum annen inntekt		8 930	18 138	7 000	7 000
Sum inntekt		3 101 528	2 884 964	3 073 000	3 699 098
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 434	10 434	10 000	10 000
Styrehonorar	3	74 000	74 000	74 000	74 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	12 000	12 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		132 355	136 683	140 000	150 000
Kostnad eiendom/okale	5	165 213	128 983	138 000	126 500
Kommunale avgifter/renovasjon		302 377	269 966	302 000	337 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser:	6	14 550	14 550	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	3 293	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	395 268	49 118	2 063 000	233 000
Revisjonshonorar		6 019	5 748	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		114 742	108 863	115 000	119 000
Andre honorar	9	244 085	93 164	18 000	60 000
Kontorkostnad		300	0	1 000	0
TV/bredbånd		145 783	132 801	133 000	151 000
Forsikring		167 556	151 471	163 000	193 000
Andre kostnader	10	11 829	7 720	8 000	8 000
Sum kostnad		1 796 510	1 198 793	3 190 000	1 482 500
Driftsresultat før IN					
		1 305 018	1 686 171	-117 000	2 216 598
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		300 047	316 767	0	0
Driftsresultat etter IN		1 605 064	2 002 938	-117 000	2 216 598
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		119 879	26 277	14 000	14 000
Rentekostnad		1 125 721	871 107	1 080 000	1 485 087
Netto finansposter		1 005 842	844 830	1 066 000	1 471 087
Årsresultat					
		599 222	1 158 108	-1 183 000	745 511
Overført til/fra annen egenkapital		599 222	1 158 108	0	0
SUM OVERFØRINGER		599 222	1 158 108	0	0

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	59 821 400	59 821 400
Påkostninger	4	1 661 840	1 661 840
Andre driftsmidler	4	22 000	34 000
Sum anleggsmidler		61 505 240	61 517 240
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 651	5 211
Forskuddsbetalte kostnader		39 170	36 346
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		2 423 544	592 215
Sum omløpsmidler		2 474 364	633 772
SUM EIEDELER		63 979 604	62 151 012

Note20242023

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital	185 000	185 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 578 507	14 979 285
Sum opptjent egenkapital	15 578 507	14 979 285
Sum egenkapital	11	15 164 285
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantegjeld	19 018 782	18 270 429
Borettsinnskudd	14 861 600	14 861 600
IN nedbetalt fellesgjeld	14 247 791	13 782 279
Sum langsiktig gjeld	48 128 172	46 914 308
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnad	8 681	0
Leverandørgjeld	70 402	59 099
Påløpne renter	5 872	8 109
Annen kortsiktig gjeld	2 970	5 211
Sum kortsiktig gjeld	87 925	72 419
Sum gjeld	48 216 097	46 986 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 979 604	62 151 012

Pantstillelser1348 128 17246 914 308

Sted: _____

Date: _____

Ottar Karlsen
Styreleder

Nora Vinje
Styremedlem

Anette Sand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapspraksis og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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

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

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

Skatterekk
Ved lønnskjøring overføres skatterekk til en felles skatterekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstraordinære betalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapital/kostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 374 663	1 346 568
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	50 616
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 756	132 756
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 088 500	859 833
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	486 679	477 053
Sum	3 092 598	2 866 826

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	8 930	8 800
3999 Andre inntekter	0	9 338
Sum	8 930	18 138

Beløpet på konto 3999 gjelder erstatning fra forsikringsoppgjør.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeids giveravgift	10 434	10 434
5330 Honorar tillisvalgte fra lønnsystemet	74 000	74 000
Sum	84 434	84 434

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. tomt)	Terrasse og redskapsbod	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 821 400	120 000	1 661 840
Arets tilgang :	0	0	0
Arets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 821 400	120 000	1 661 840
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	98 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 821 400	22 000	1 661 840
Arets avskrivninger :	0	12 000	0
Anskaffelsesår :	2006	2016	2022
Antatt levetid i år :		10	

Borettslaget består av 37 andeler.
Borettslaget eier tomtene. G.nr/ b.nr 231/251, og utgjør kr. 10 767 852,- av byggets verdi. Bygget ble totalrenovert i 2005/2006.
Eiendommen er fullverdforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 78187550. Borettslaget er tilknyttet Stifelsen Borettslagenes Sikringsfond fra 1. oktober 2009.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/teneste	110 328	102 636
6341 Brannalarm	13 099	0
6362 Skadedyrutryddelse	25 279	23 972
6391 Snømaking/strøing/feiling	4 055	0
6392 Containerleie/etømning	7 965	2 375
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 487	0
Sum	165 213	128 983

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar Vedlikehold	14 550	14 550
Sum	14 550	14 550

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	568
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 045
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 680
Sum	0	3 293

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	36 821	6 178
6602 Vedlikehold VVS	242 795	0
6603 Vedlikehold elektro	48 568	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 043	16 096
6630 Egenandel forsikring	0	17 000
6641 Malerarbeider	729	3 281
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	6 563
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	59 313	0
Sum	395 268	49 118

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggsjenester foretningfører	23 614	17 884
6720 Juridisk honorar	0	20 625
6730 Teknisk honorar	201 225	54 655
6790 Andre Fremmede Tjenester	19 246	0
Sum	244 085	93 164

Konto 6714 omfatter årlig honorar for IN-avtale, etablering av nytt lån, deltagelse på styremøte samt SMS-tjenester i portal.
Konto 6730 omfatter Bevar Vedlikeholdsplan og søknader til Plan- og bygningsetaten.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	387	1 427
7719 Møter, div. styret	0	584
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	2 000
7770 Betallingskostnader	1 728	1 707
7773 Omkostninger innkreving	2 840	1 103
7790 Andre kostnader	5 000	1 080
7795 Husleidelap	74	-181
Sum	11 829	7 720

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr ved låneopptak.

Note 11 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	185 000	0	185 000
Sum innskutt egenkapital	185 000	0	185 000
Oppløst egenkapital			
Årets resultat	14 979 285	599 222	15 578 507
Sum oppløst egenkapital	14 979 285	599 222	15 578 507
Sum egenkapital	15 164 285	599 222	15 763 507

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Fornål:	Finansiering av balkonger	Refinansiering			
Lånenummer:	16365810528	71628283685	12120876587	16366819502	16367624608
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Optaksår:	2022	2012	2011	2024	2024
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2033		30.09.2042	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	2 087 260	36 895 588	430 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 148 902	917 270	15 784 355	419 902	0
Avdrag i perioden:	24 679	75 188	1 099 948	13 004	38 828
Optakst i perioden:	0	0	0	0	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	1 124 223	842 082	14 684 406	406 898	1 961 172
Saldo 5 år frem i tid:	977 696	395 830	12 770 496	329 710	1 733 585
Andelssaldo 01.01:	0	0	13 782 279	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	765 558	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	300 047	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	14 247 791	0	0
Sum pantegjeld for lån:	1 124 223	842 082	28 932 197	406 898	1 961 172

Langsiktig gjeld

1	1 093 239	1 093 239
1	1 046 718	1 046 718
1	961 430	961 430
1	913 500	913 500
1	893 676	893 676
1	828 916	828 916
2	803 013	1 606 026
1	777 109	777 109
2	729 531	1 459 062
1	659 750	659 750
1	651 291	651 291
1	633 846	633 846
1	581 510	581 510
1	568 823	568 823
1	562 479	562 479
1	437 014	437 014
1	407 678	407 678
1	334 104	334 104
1	176 215	176 215
1	91 632	91 632
1	182	182
1	170	170

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366810528	8	140 528	1 124 222
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366819502	1	18 974	18 974
	1	16 858	16 858
	2	15 359	30 718
	1	15 064	15 064
	3	13 551	40 653
	2	13 256	26 512
	3	12 948	38 844
	2	11 141	22 282
	2	10 846	21 692
	1	10 538	10 538
	5	9 641	48 205
	4	9 333	37 332
	5	9 038	45 190
	1	7 833	7 833
	3	6 628	19 884
	1	6 320	6 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367624608	1	91 450	91 450
	1	81 255	81 255
	2	74 025	148 050
	1	72 604	72 604
	3	65 313	195 939
	2	63 891	127 782
	3	62 409	187 227
	2	53 696	107 392
	2	52 275	104 550
	1	50 792	50 792
	5	46 467	232 335
	4	44 984	179 936
	5	43 562	217 810
	1	37 754	37 754
	3	31 946	95 838
	1	30 463	30 463
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71628283685	1	37 804	37 804
	1	32 958	32 958
	1	32 173	32 173
	1	31 819	31 819
	1	30 633	30 633
	2	30 465	60 930
	1	29 773	29 773
	1	28 450	28 450
	1	27 983	27 983
	1	27 396	27 396
	1	26 588	26 588
	1	26 011	26 011
	2	24 126	48 252
	3	23 372	70 116
	3	22 618	67 854

Langsiktig gjeld

	1	22 418	22 418
	2	22 156	44 312
	2	21 233	42 466
	1	19 202	19 202
	1	18 956	18 956
	1	18 448	18 448
	1	17 448	17 448
	1	16 925	16 925
	1	16 556	16 556
	1	16 371	16 371
	1	12 719	12 719
	1	9 724	9 724
	1	5 129	5 129
	1	2 667	2 667

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2010. Renten er flytende.

Lån 7162.82.83685 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2012. Renten er flytende.

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Bank ASA i 2014. Renten er flytende.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntekninger fra eiene klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 286 572
Innskuddskapital	14 861 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	48 128 172
Bokført verdi av pantsatt eiendom	61 483 240
Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.	
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 15 077 800,-.	



for årsregnskapet så lenge det ikke er samsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENN3O

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn3o™" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer no_bankid9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-21 21:20:34 UTC

Penn3o document key: BYOX4-48SOH-NE0AK-3ECOD-5UBIC-54OXE

Penn3o Dokumentnøkkel: BYOX4-48SOH-NE0AK-3ECOD-5UBIC-54OXE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penn3o.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. Al Kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering. Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tllits(tjeneste)leverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penn3o AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penn3os validator: <https://penn3o.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Kjøberggata 13

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ottar Karlsen
Styremedlem, Anette Sand
Styremedlem, Nora Vinje
Varamedlem, Andreas Fadum Haugstad
Varamedlem, Henrikke Sørlie Marstrander

Styret i Borettslaget Kjøberggata 13 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Kjøberggata 13 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Kjøberggata 13 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 890287522

Borettslaget Kjøberggata 13 består av 37 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Uslb.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kjøberggata 13 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78187550. Skade på bygning dekkes av boligselskapets byggningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Kjøberggata 13 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Kontroll av el- anlegg.
Kontroll av brannvarselssystem.
Hengt opp Orienteringsplan.
Reparert deler av gjerdet i bakgården.
HMS- plan gjennomgått.

Styrets arbeid

Hovedfokuset i 2024 har vært å planlegge for utbedring og rehabilitering av stallbygningen. Andreas Haugstad har vært prosjektleder, arbeidet har vært honorert. Det konkrete arbeidet med rehabilitering, kjøp og salg av Kjøberggata 13 D vil skje i 2025.

I løpet av 2024 har vi hatt en del utbytting av gamle rør og isolasjon i kjelleren, samt fått installert en ventil/ filter på hovedkranen.

Vi hadde en vårdugnad der vi blant annet fjernet eieløse sykler fra bakgården, og en mini - dugnad på høsten der vi pakket inn busker og planter før vinteren.

Gjerdet i bakgården har fått byttet ut en del råtnne planker.

Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg.

Kontroll av brannvarselssystemet.

Hengt opp orienteringsplan brann.

Borettslaget har fått (gratis!) tre plantekasser som står i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025



Fornebu Forvaltning

Ekstern styreledelse boligselskaper

Side 22 av 33

Ekstern styreledelse

- Behovet for profesjonell ledelse er økende, da flere opplever styrearbeidet som komplekst, tidkrevende og i flere tilfeller belastende. I en verden hvor det er fokus på digitalisering og automatisering så vektlegger Fornebu Forvaltning også optimalisering av styrearbeidet.



Side 24 av 33

Om Fornebu Forvaltning

- Etablert 2019.
- Leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.
- I dag eksterne styreledere i nærmere 30 boligselskaper i Oslo og Akershus.
- Gjennomfører mellom 200 - 250 styremøter årlig.
- Gjennomfører cirka 50 årsmøter/generalforsamlinger årlig.
- Fokus på effektive styremøter med tydelige vedtak.



Side 25 av 33

Om Fornebu Forvaltning

- Består av tre frittstående personer som til daglig hovedsakelig jobber som eksterne styreledere.
- I tillegg er det flere personer knyttet til Fornebu Forvaltning som har styreledererverv ved siden av sine faste jobber.
- Alle har lang og bred erfaring fra styrearbeid for boligselskaper og forvaltning av boligselskaper eller næringseiendom.
- Har tilgang til flere aktuelle kvalifiserte kandidater som påtar seg eksterne styreledelse.



Side 26 av 33

Ekstern styreledelse

- Det etableres en avtale mellom boligselskapet og Fornebu Forvaltning for ekstern styreledelse
- Styreleder velges som privatperson i samsvar med boligselskapets vedtekter.
- Ekstern styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.
- Styrehonorar til ekstern styreleder er forhåndsavtalt og utbetales månedlig.
- Gjennomfører styremøter hovedsakelig digitalt etter avtale, men tilpasser seg resten av styrets tilgjengelighet.



Side 27 av 33

Morten Langerud (53 år)

Morten har gjennom snart 27 år innen forskjellige stillinger i eiendom vært innom de fleste arbeidsområder, han jobber daglig som seniorrådgiver ved Universitetet i Oslo. Han har flere års erfaring som ekstern styreleder, styremedlem og forretningsfører. Eksterne verv via Fornebu Forvaltning gjennomføres i henhold til avtale med oppdragsgever. Han er utdannet som diplomekonom med spesialisering innen eiendom og er autorisert eiendomsmegler fra Handelskolen BI.

Som styreleder har Morten fokus på å at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt i hans arbeid. Han gjennomfører regelmessige styremøter med fokus på tydelige vedtak. Møtene planlegges i god tid i forveien slik at styrets medlemmer har god forutsigbarhet på styrearbeidet. Han har fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke aller nødvendigvis ikke får det svaret de ønsker.

Han vil være tilgjengelig for beboere på alle hverdager på kveldstid (dagtid setter noen begrensinger i henhold til hans daglige jobb).

Morten bor med to barn (16 år og 19 år) på Bekkestua i Bærum.



Side 28 av 33

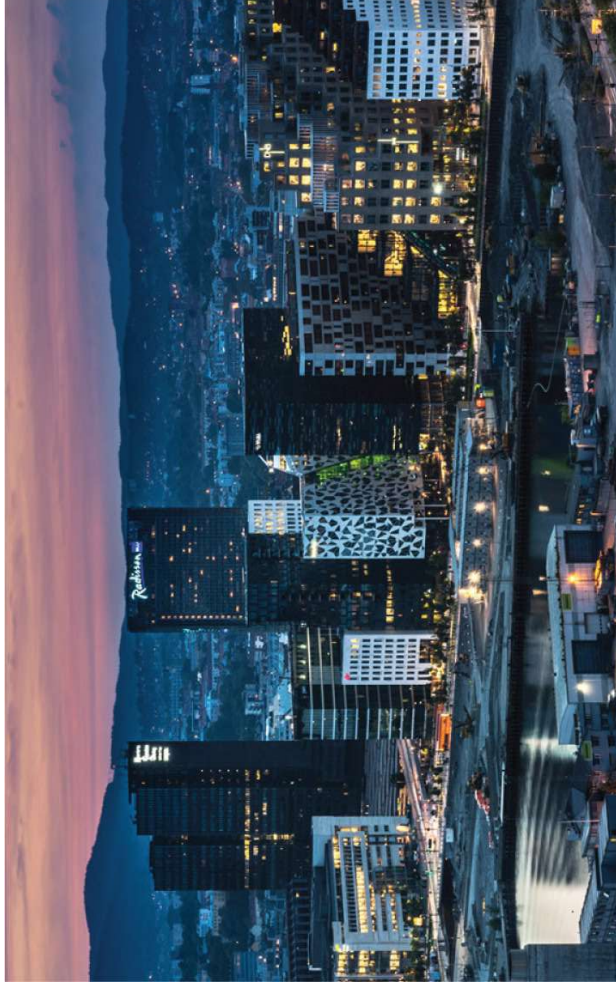


Tilbud ekstern styreledelse

Borettslaget Kjøhlberggata 13

Oslo / 05.03.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Borettslaget Kjølberggata 13 org nr 890 287 522 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

[kandidatens navn] velges som ekstern styreleder for Borettslaget Kjølberggata 13 for en periode på ett år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Borettslaget Kjølberggata 13 skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basisonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget Kjøllberggata 13 skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 120 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styrelederanset i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkelstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/[kandidatens navn] har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 26.03.2025.

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

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

Eiers underskrift _____

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Borettslaget Kjøllberggata 13

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

Velkommen til borettslaget Kjølberggata 13!

1. Innledning

Hensikten med disse husordensreglene er først og fremst å legge til rette for at alle har mulighet til å være med å skape og opprettholde et godt og trygt bomiljø og naboskap. Et godt og trygt bomiljø avhenger ikke bare av å følge regler, men også av beboernes evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Bruk av leiligheten

2.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

2.2 Ro og orden

Unngå unødvendig støy i leilighet, trappeoppgang eller utenfor naboenes vinduer.

Mellom klokken 23.00-07.00 skal det være alminnelig nattero, og bruk av musikkanlegg, TV, o.l. må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.

Ved større sammenkomster, selskaper og lignende bør naboer varsles. Imidlertid, et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, hamring, boring, sliping m.m. skal kun foregå mellom klokken 08.00 og 21.00.

Musikkøving skal ikke foregå før klokken 08.00 og etter klokken 20.00.

2.3 Vasker og sluk

Fett, matrester, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til toalettet må det kun benyttes toalettpapir, og andre uvedkommende ting som kan tilstoppe avløpsrørene må ikke kastes i toalettet.

Inn- og utvendig sluk og vannlåser skal rengjøres jevnlig, minimum to ganger i året.

2.4 Frostskafer

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannet i ledningene fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

2.5 Lekkasje og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

2.6 Elektriske anlegg

Den enkelte beboer skal holde elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

2.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

2.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftmessig røykvarsler og brannslukkingsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

3. Bruk av fellesarealer innvendig

3.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, ski, kjelker, og lignende må ikke settes i trappeoppgangene, kjellergang eller i korridorene slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres. Egen bod eller fellesrom i kjeller kan benyttes til dette.

Barnevogner kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgang.

Plassering av søppelposer og lignende er ikke tillatt i trappeoppgang eller korridorer. Utstyr som ikke er i bruk må ikke bli stående i trappeoppgangene. Etter pålegg fra styret vil det bli fjernet, etter at varsel er gitt.

3.2 Kjellerganger m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

Dørene til kjelleren skal alltid være låst. Forlat aldri kjelleren uten å slukke lyset.

Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige og illeluktende væsker i kanner og gassbeholdere eller på maskiner i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk, etc. skal ikke oppbevares i borettslagets fellesrom, etter pålegg fra brann-og redningsetaten.

3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer.

3.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og andre fellesarealer ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.7 *Rengjøring av inngangsdører*

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseier oppgave.

4. **Leiligheten utvendig**

4.1 *Ensartet fasade*

Markiser skal ha godkjent farge og mønster

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

5. **Bruk av fellesarealer utvendig**

5.1 *Parkeringsforbud*

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass. Parkering er kun tillatt ved pågående av- og pålessing. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

5.2 *Vegetasjon og beplantning*

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget unødvendige utgifter. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

5.3 *Grilling*

På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

5.4 *Lufting av hunder*

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

6. **Dører og inngangsport**

6.1 *Låsing av dører*

Inngangsporten, ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.2 *Elektriske tavler*

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

6.3 *Melding om defekte låser*

Dersom dører eller porter ikke går i lås. Må det gis beskjed til styret,

7. **Utleie (utlån) av leiligheten**

7.1 *Søknad*

Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i bygården. Se ellers vedtektenes punkt 3.2.

7.2 Utleie/utlån via Air B`nB

Utleie/utlån av leilighet skal som hovedregel alltid søkes om til styret. Etter borettslagsloven paragraf 5-4 har man rett til å overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra styret, så fremt man selv bor i leiligheten.

7.3 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor boligselskapet for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

8. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningene er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

9. Vaskeriet

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, ta kontakt med styret.

Skade som oppstår pga. skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal rapporteres til styret.

Tøm maskinen for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut innen tidsrommet for oppsatt tid for vask har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

Vasketider:

Alle dager mellom 08.00-23.00

Se egen vaskeliste for å skrive opp ønsket tidsrom for bruk av vaskeriet.

Med benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

Rengjør såpekoppen i vaskemaskinen, maskinene forøvrig og gulvet etter bruk av vaskeriet.

Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig.

Lås døren etter deg.

10. Ansvarsforhold

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Eventuelle tillegg

Ventilasjonsanlegget

Byggingens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelse kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Lagring i fellesrom

Alt som er lagret i fellesrommene (inkl. Sykler) skal merkes med navn, blokk og årstall. Merkingen skal fornyes innen 1.mai hvert år hvis ikke annet er bestemt. Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården/fellesarealer skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Søppelkasser

Større ting som kastes i søppelkassene må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

Bygården har kildesortering, og beboere skal kildesortere og levere husholdningsavfallet etter kommunens anvisning. Bygården har egne søppelkasser til papirgjenvinning.

Annet søppel

Glass og metall kastes i egne beholder, nærmeste returpunkt for Kjølberggata 13 er i Jens bjelkes gate 88.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelkassene må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Styret

Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig eller på e-post til borettslagets styre. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte.

Alle forslag som skal behandles på generalforsamlingen må være levert til styret innen frister som blir kunngjort.

Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

VEDTEKTER

Borettslaget Kjøberggata 13 for Org nr 890 287 522

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24. oktober 2006, sist endret på ordinær generalforsamling den 14.03.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Kjøberggata 13. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseierenes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruket.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 37 andeler, pålydende NOK 5000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Andelseiere har rett til å leie ut sin andelsbolig jfr bestemmelsene i borettslagsloven og etter godkjenning fra styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det forutsettes at styret utviser en liberal holdning i spørsmål om utleie.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Andelseier er ansvarlig for å sette leietaker inn i borettslagets husordensreglement og borettslagets spesielle ordninger, så som brannvarslingsanlegg, parkeringsforbud og vaskeri.

Leietaker forventes på lik linje med andelseiere å bidra til trivsel og utvikling i bomiljøet, herunder deltagelse i dugnader.

Leietaker og andelshaver er samlet ansvarlig for alle skader/ulempes som påføres borettslaget av leietaker i leieperioden. Det forventes at leietaker overholder andelshavers plikter innenfor fellesskapet.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhånds-godkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger osv., skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndrivning - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-tv fordeles pr enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habittet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets regnskapsversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møtedelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlings vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habittet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseiers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



Adresse

Kjøleberggata 13B, 0653 OSLO

Dato for energimerking

07.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-244037

Byggeår

1898

Bygningsnummer

80593678

Gårdsnummer

231

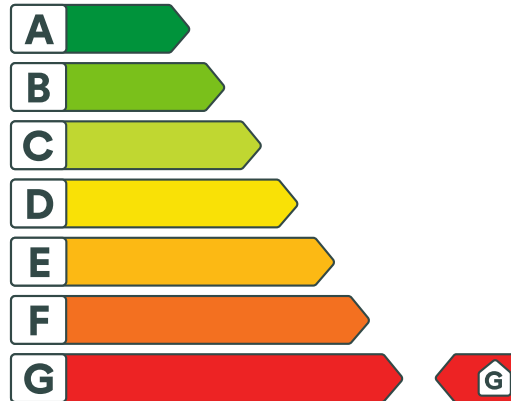
Bruksnummer

251

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


Bygningsinformasjon

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

46 m²

Oppvarmet bruksareal

46 m²

Ventilasjonstype

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

456 kWh/m² per år

Energikarakter

G

Beregnet levert energi i lokalt klima

456 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

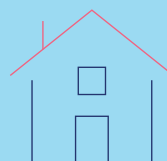
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0079/25

Adresse: Kjøberggata 13B, 0653 OSLO, gnr. 231, bnr. 251,
andelsnr. 5 i Borettslaget Kjøberggata 13 med
orgnr. 890 287 522 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/