

Krumgata 3



Velkommen til

# Krumgata 3



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

# Bislett

Gjennomgående og lekker 2-roms med sørvestvendt balkong. Ingen dok.avgift. Bad oppgradert 2020. Overflatebehandlet 2025

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 290 000,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 5 291 350,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 872,- |
| BRA-i | 42 kvm |
| Totalt BRA | 44 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1896 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Sander Flåte |
| Telefon | 994 75 337 |
| E-post | s.flate@nordvikbolig.no |
| Megler | Ida Basilier |
| Telefon | 412 27 415 |
| E-post | i.basilier@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Krumgata 3. En lys og gjennomgående andelsleilighet med solrik, sørvestvendt balkong. Leiligheten har en fin planløsning med entré, åpen stue/-kjøkkenløsning, soverom, flott flislagt bad som er oppgradert i 2020. I stue/-kjøkken er det plass til spisebord, sofa, sofabord, tv-benk og tilhørende møblement. Leiligheten har en god takhøyde med flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette er en gyllen mulighet for deg som ønsker å bo i en klassisk bygård, skjermet til, med nærhet til "alt" av byens fasiliteter!

Høydepunkter:

- God takhøyde
- Gjennomgående
- Super beliggenhet
- Ingen dokumentavgift
- Rolig og skjermet bakgård
- Solrik sørvestvendt balkong

Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

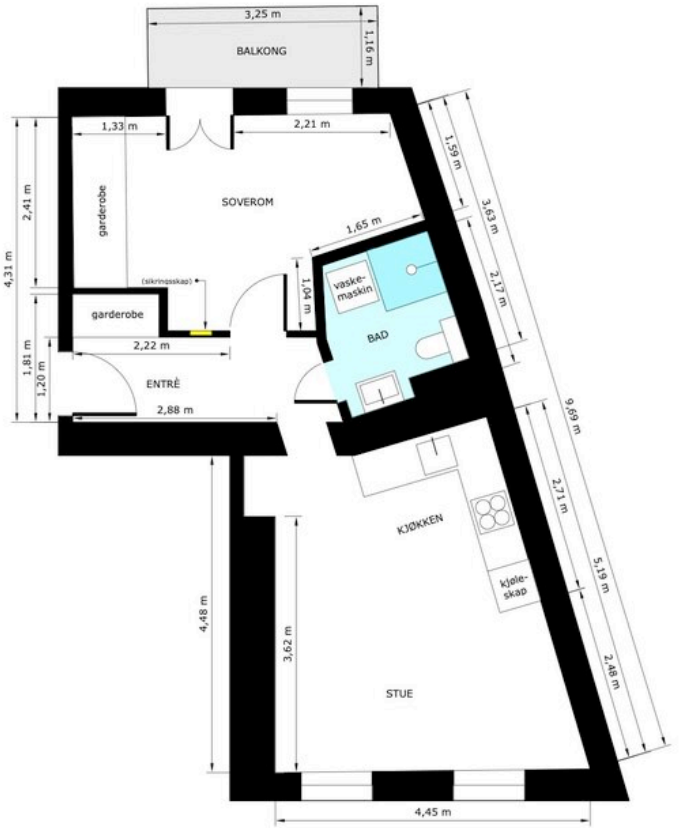
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 42 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 44 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

**KRUMGATA 3**
**2.ETG**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




KUNST


KUNST












cersanit







Informasjon

# Krumgata 3

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0098/24

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Krumgata 3, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 210 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Krumgata 3 Borettslag, org.nr. 988815136

### Selger
Hans Eik Schanche

### Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 291 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 300 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

---

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

## Om boligen

### Byggeår
1896

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

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

## Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
Takhøyden er målt til 291 cm i stuen.

## Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
VINDUER OG DØRER
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik.

Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Årsak: Stoppekraner/røropplegg mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og løsningen fungerer uten avvik på befaringsdagen. På sikt anbefales det å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

VÅTROM
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og badet fungerer med dagens løsning. På sikt anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering: Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet.
2. etasje:
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 9 mm, 12 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 23 mm (venstre), 33 mm (rett frem), 21 mm (høyre), 17 mm (midt på gulvet).
Avvik: 33 mm.

Utførelse av kontrollen: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

Vurderingskriterier:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

## Parkering

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

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

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

## Modernisering og påkostninger

2016 Balkong etablert i regi av sameiet.
2020 Bad overflateoppusset i regi av tidligere eier. Sluk og membran er fra 2005.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis på flis, nye baderomsmøbler, nytt servant og batteri av tidligere eier i 2020
Flytting av ledning, installering av ny ladekontakt på soverom og installering av ny lampe på bad av Elektrikeren AS i 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende har blitt utført i regi av sameiet: Bytte av varmvannsbereder I 2024 av
Rørleggersentralen Varmekabler montert av elektriker I takrennene i 2024 Låser

har blitt byttet til systemlåser Vinduer og bakgård ble pusset og malt i 2021 Vedlikehold på tak og fasade i 2021 Ny balkong i 2017 av Balkongteam AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette ble utført av tidligere eier i forbindelse med salget i 2021.

### Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

### Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass(1979).

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

## Energi og oppvarming

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

### Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

### Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 5 117,- i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 872,- pr. mnd.
Inkluderer: Renhold fellesareal, forretningsførsel, generelle driftskostnader, kommunale avgifter, felles byggforsikring.

Hvorav:
Felleskostnader kr. 3 548,00
Bredbånd kr. 324,00

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 196 400,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 785 600,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Krumgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde eiendommen til felles beste.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og har ingen ansatte.

Borettslaget benytter Vibbo som plattform for kommunikasjon, fakturainformasjon og annen praktisk beboerrelatert informasjon.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Fra årsmøte 2025:
Gjennomført vedlikehold:
- VVS: kr 219 543 (hvorav 193 545 kr gikk til utskifting av beredere fra 2005, i tråd med nye krav).
- Elektrisk anlegg: kr 54 019 (varmekabler i takrenner).
- Dugnad/fellesinnsats: kr 988
- Brannsikring og mindre tiltak: Kontroll av branntavle, samt reparasjon av defekt lås på innerdør i vinter. Disse er inkludert i rammeavtaler og føres samlet i regnskapet.

Avtaler:
- Assemblin (sprinkler)
- Rørleggersentralen (VVS)
- Schneider Electric (kontroll av branntavlen)

Hendelser vinteren 2024:
- Varmtvannsbereder sprang lekk. Styret besluttet å skifte hele anlegget grunnet alder og nye krav.
- Sprinklerør frøs og sprakk.
- Takrenne frøs igjen, forårsaket overrenning og isdannelse.

Tiltak:
- Skifte av varmtvannsberedere
- Installasjon av varmekabler i takrenner

Naboforhold:
- Nabovarsel fra Sofiegata 7 er vurdert som uten konsekvenser.
- Felles dugnad og avtale med Krumgata 1 om reparasjon av fellesgjerde.

Planlagte tiltak i 2025:
- Evaluering av tjenesteleverandører og avtaler
- Tiltak for bomiljø og trivsel
- Langsiktig økonomisk planlegging

Vedtatt sak årsmøte 2025:
Callingsystemet (ringesystemet) er gammelt og burde oppgraderes/bytes da det funker fra tid til annen.
Forslag til vedtak: Bytte callingsystem
Forslaget ble vedtatt

Fra styreleder:
Eneste planlagte vedlikeholdet i nær fremtid vil være bytting av callingsystem. Vi håper at denne kosten klarer å bli dekket av oppsparte midler, men dette er noe som vil bli sett på over årsskiftet. Ellers så er det et gammelt bygg som med tiden vil trenge mer vedlikehold og uforutsette kostnader kan tilkomme. Så per nå er det ikke planlagt noe vedlikehold som vil øke felleskostnadene.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Styregodkjennelse

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

## Informasjon om fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207443565
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 5 456 123,00
Andel lån: 0
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-ordning: Andelseiere kan betale ned på sin del av fellesgjelden via avtale med OBOS. Innbetalinger skjer to ganger årlig, minimumsbeløp er kr 60 000. Styret anbefaler beboere å benytte IN-ordningen da det er sannsynlig å få bedre lånebetingelser i personlig bank.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: BBLs sikringsfond

Det er ikke registrerte lån på andelen.

### Fellesformue
Kr 2 256,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 2 246 963,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 0,-.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter godkjenning av styret. Det skal leveres en skriftlig søknad. Husdyr kan kreves fjernet hvis det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler på borettslaget eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende på plenen etc. , tiltrekker rotter. Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller blomsterbedene.

### Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 77462646

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 307 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på populære Bislett, et rolig og etablert boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du med gangavstand til grønne lunger og flere parker, som gir gode muligheter for både rekreasjon og barnelek. Området har et trygt og hyggelig preg. Med kort vei til St. Hanshaugen park får du et av byens mest populære grøntområder rett i nærheten. Her kan du nyte solfylte dager på gressplenen, gå turer i frodige omgivelser eller ta en kopp kaffe på en av de hyggelige kafeene rundt parken. Enten du ønsker et rolig avbrekk midt i hverdagen eller et sosialt møtested, er parken et naturlig samlingspunkt året rundt.

Krumgata ligger sentralt til med nærhet til dagligvarebutikker, kafeer og servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, og både sentrum og andre bydeler nås enkelt med buss eller sykkel. For den som er glad i å være aktiv finnes det treningssentre, turstier og idrettsanlegg i nærheten, samtidig som området har flere barnehager og skoler innen kort radius.

Her får du en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til natur – perfekt for både familier, par og single som ønsker å bo i et levende og grønt nabolag.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 09.03.2017.
- Brukstillatelse for fasadeendring datert 30.11.2005, samt sluttnotat byggesaker - henleggelse datert 13.05.2013.
- Ferdigattest for innredning av dusjrom i 2. etasje datert 02.06.1961.
- Uattestert ekspedisjonsdokument for innredning WC datert 1933.

Iht. originale byggetegninger er kjøkken flyttet inn i stuen. Opprinnelig kjøkken er slått sammen med soverom slik at soverommet har blitt større.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:

Sofies gate 7 - Bruksendring av garasjekjeller til minilager
Saksnummer 202553291 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2025
Status Rammetillatelse gitt

Sofies gate 7 - Endringer av dører og vinduer i toppleilighet (seksjonsnr. 38)
Saksnummer 202318401 - Byggesak
Mottatt sak 18.12.2023
Status Tillatelse gitt

Sofies gate 7 - Bruksendring til dagligvarebutikk - Bunnpris
Saksnummer 202552549 - Byggesak
Mottatt sak 21.03.2025
Status Tillatelse gitt

Glückstads gate 5 - Oppføring av skilt
Saksnummer 200806982 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2008

Status Tillatelse gitt

Krumgata 7 - Utvidelse av leilighet - Seksjon 6
Saksnummer 202555700 - Byggesak
Mottatt sak 24.06.2025
Status Tillatelse gitt

Sofies gate 11 A - Rehabilitering av pipe
Saksnummer 202462299 - Byggesak
Mottatt sak 26.11.2024
Status Tillatelse gitt

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/210:
19.12.1896 - Dokumentnr: 900671 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

19.12.1896 - Dokumentnr: 900366 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:95

### Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

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

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

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

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

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

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

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

## Hvitvasking

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 910,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging (satt ned fra kr. 15.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 500,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Samlet skal selger betale kr. 101 896,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2025

### Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

### Megler

Ida Basilier, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41227415

### Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Krumgata 3

# Krumgata 3

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>549 elever, 28 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>509 elever, 26 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>406 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.5 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>412 elever, 25 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 6 min<br>0.4 km |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | 6 min<br>0.4 km |

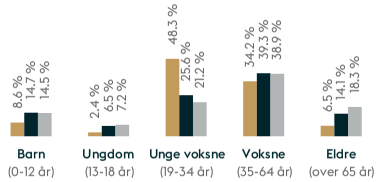
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sofies plass**<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| **Holbergs plass**<br>Linje 17, 18, 19 | 5 min<br>0.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 14 min<br>1 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5 | 14 min<br>1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 6 min<br>2.1 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)** | 3 min |
| **Bislettbekken SiO** | 4 min |
| **Dr. Brandts barnehage (0-5 år)**<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| St.Hanshaugen | 4 169 | 2 637 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

### Naboskapet
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 3 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs... | 4 min |
| SATS Bislett | 6 min |
| Treningshuset | 9 min |

*«10 minutter å gå til hele Oslo.»*

Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Schanche, Hans Eik | 9578-5997-4-3082887 | 2025-08-20 10:28:25 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0098/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Krumgata 3, 0170 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Hans Eik Schanche

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. juni 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 77462646
Forsikret i: Gjensidige forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flis på flis, nye baderomsmøbler, nytt servant og batteri av tidligere eier i 2020
Flytting av ledning, installering av ny ladekontakt på soverom og installering av ny lampe på bad av Elektrikeren AS i 2022

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Følgende har blitt utført i regi av sameiet: Bytte av varmvannsbereder I 2024 av Rørleggersentralen Varmekabler montert av elektriker I takrennene i 2024 Låser har blitt byttet til systemlåser Vinduer og bakgård ble pusset og malt i 2021 Vedlikehold på tak og fasade i 2021 Ny balkong i 2017 av Balkongteam AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Dette ble utført av tidligere eier i forbindelse med salget i 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0098/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Schanche, Hans Eik** | **2025-08-20** |

Identifikasjon

bankID Schanche, Hans Eik

Signicat

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

# Krumgata 3
# 0170 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 44 $m^2$
BRA-i: 42 $m^2$

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 5 | 1 | 1 |

Supertakst
GNR: 217 BNR: 210
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Krumgata 3
0170 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

**TG-3**

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34884

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 9 mm, 12 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 23 mm (venstre), 33 mm (rett frem), 21 mm (høyre), 17 mm (midt på gulvet).
Avvik: 33 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

**Anbefalte tiltak**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

**Anbefalte tiltak**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## Kjøkken

**Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

**Oppsummering av avtrekk**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## Vannledninger

**Oppsummering**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

**Anbefalte tiltak**

Årsak: Stoppekraner/røropplegg mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og løsningen fungerer uten avvik på befaringsdagen. På sikt anbefales det å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

## Våtrom

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og badet fungerer med dagens løsning. På sikt anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.



# Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Det er felles varmtvann i bygget.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**25.8.2025**

Rapportdato
**28.8.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Hans Eik Schanche**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Krumgata 3, 0170 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **210** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass(1979).

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.



Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2016 | Balkong etablert i regi av sameiet. | Nei |
| 2020 | Bad overflateoppusset i regi av tidligere eier. Sluk og membran er fra 2005. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 42 | 42 | 0 | 0 | 4 |
| **Kjeller** | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **44** | **42** | **2** | **0** | **4** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 42 | 42 | 0 | Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. | Ingen sekundærrom. |
| **Kjeller** | 2 | 0 | 2 | Ingen primærrom. | Kjellerbod i fellesareal. |
| **Totalt m²** | **44** | **42** | **2** | | |

## Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 291 cm i stuen.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkong etablert i 2016. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 4,75 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 102 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Tregulv montert på stålramme.

Rekkverk av stål.

Gulvet har avrenning i front.

## 6.2 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1979.<br>Balkongdør: 2-lags isolerglass i trekarm fra 2016. Døren er tofløyet innadslående.<br>Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.<br>Ytterdører: Sikkerhetsdør. |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja |
| Vinduer fra 1979.<br>Balkongdør fra 2016. |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |



**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 9 mm, 12 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 23 mm (venstre), 33 mm (rett frem), 21 mm (høyre), 17 mm (midt på gulvet).
Avvik: 33 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader** **Ingen umiddelbar kostnad**

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|---|---|

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Oppgradert i forbindelse med oppussing av bad i 2005.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Etablert i 2005 i forbindelse med oppussing av badet i regi av sameiet.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Årsak: Stoppekraner/røropplegg mangler lekkasjesikring.<br>Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.<br>Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og løsningen fungerer uten avvik på befaringsdagen. På sikt anbefales det å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring. |

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|
| Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.<br><br>Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.<br><br>Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak. | |

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|
| Det er felles varmtvann i bygget. | |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.<br>Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. | |

## 6.11 Våtrom

**Overflate**

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flislagt gulv og vegg. |



| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rehablitert i 2005 i regi av sameiet.<br>Overflateoppusset i regi av tidligere eier i 2020. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.



| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak og badet fungerer med dagens løsning. På sikt anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Vegghengt toalett. |
| Dusjhjørne. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Opplegg for vaskemaskin. |
| Mekanisk avtrekk. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Ingen merknader.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.12 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Vannbåren varme

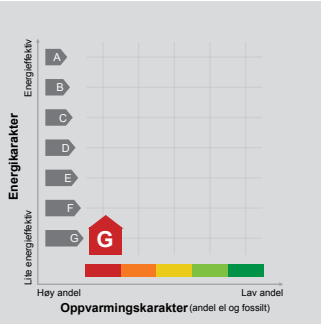
| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Krumgata 3 |
| Postnummer | 0170 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 217 |
| Bruksnummer | 210 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80531192 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-157497 |
| Dato | 20.08.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 5 432 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 5 432 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1896 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 42 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0098/24 . Vår ref.: 7503-1-06 Dato: 20.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Krumgata 3 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 988815136 |
| Andelseier: | Schanche, Hans Eik |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 06 |
| Adresse: | Krumgata 3, 0170 OSLO |
| Andelsnummer: | 6 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 210 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 1 243 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77462646.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: BBLs sikringsfond
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dyrehold: ikke tillatt. Kun fysiske personer kan være andelseier. Lån i OBOS Banken. Borettslaget har inngått IN-avtale. Nedbetalingstidspunkt er 30.03. og 30.09. 20 dager styregodkjennelse / megler sender til krumgata3@styrerommet.net Kategori for bredbånd øker til kr. 315 fra 01.05.24 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207443565 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,65% |
| Restsaldo | 5 456 123,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 872,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820744356; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820744356; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 3 548,00 | |
| Bredbånd | 324,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 527,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 47,- |
| Annen formue: | 2 256,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207443565 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Truls Ivar Vatsøy, e-post: krumgata3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7503
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i KRUMGATA 3 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 8. mai kl. 16:00 og lukker 11. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7503

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av callingsystem/ringesystem

Med vennlig hilsen,
**Styret i KRUMGATA 3 BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Truls Ivar Vatsøy

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Ane og Regine

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Aarsrapport_Krumgata3_2024_.pdf
2. 7503 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

Sak 6

## Bytte av callingsystem/ringesystem

**Forslag fremmet av:**
Ane Lund Kristiansen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Callingsystemet (ringesystemet) er gammelt og burde oppgraderes/byttes da det funker fra tid til annen.

**Forslag til vedtak**

Bytte callingsystem

## Styrets årsrapport

KRUMGATA 3 BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2024

**1. Generell informasjon**

**Adresse:** Krumgata 3, 0172 Oslo

**Org.nr:** 988 815 136

**Antall andeler:** 14 leiligheter

**Bydel:** St. Hanshaugen

**Gårds- og bruksnummer:** 217 / 210

**Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Revisor:** EY

**Regnskapsansvarlig:** Miglena Todorova

**Kontakt:** krumgata3@styrerommet.no

**Mer info:** https://vibbo.no/krumgata-3

**2. Generelle opplysninger om borettslaget**

Krumgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde eiendommen til felles beste. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og har ingen ansatte.

Drift og regnskap håndteres i henhold til kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget benytter Vibbo som plattform for kommunikasjon, fakturainformasjon og annen praktisk beboerrelatert informasjon.

**3. Styret**

Styret har i perioden bestått av:

- Truls Ivar Vatsøy – Styreleder
- Ane Lund Kristiansen – Styremedlem
- Regine Nysæther – Styremedlem
- Ole Marius Gulbrandsen - Varamedlem
- Nora Garvik Pedersen - Varamedlem

**4. Styrets arbeid**

Styret har hatt regelmessige møter og fulgt opp den daglige driften, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne. Informasjon har blitt formidlet via oppslag, e-post og Vibbo.

Etter en periode med egeninnsats er renholdstjenester igjen satt ut til ekstern leverandør.

Årlige kontroller av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkler er gjennomført gjennom rammeavtaler. I tillegg sender styret ut "boligsjekken" fra Gjensidige til alle beboere ila våren.



**5. Vedlikehold og spesielle hendelser**

**Gjennomført vedlikehold:**

- **VVS**: kr 219 543 (hvorav 193 545 kr gikk til utskifting av beredere fra 2005, i tråd med nye krav).
- **Elektrisk anlegg**: kr 54 019 (varmekabler i takrenner).
- **Dugnad/fellesinnsats**: kr 988
- **Brannsikring og mindre tiltak**: Kontroll av branntavle, samt reparasjon av defekt lås på innerdør i vinter. Disse er inkludert i rammeavtaler og føres samlet i regnskapet.

**Avtaler:**

- Assemblin (sprinkler)
- Rørleggersentralen (VVS)
- Schneider Electric (kontroll av branntavlen)

**Hendelser vinteren 2024:**

- Varmtvannsbereder sprang lekk. Styret besluttet å skifte hele anlegget grunnet alder og nye krav.
- Sprinklerør frøs og sprakk.
- Takrenne frøs igjen, forårsaket overrenning og isdannelse.

**Tiltak:**

- Skifte av varmtvannsberedere
- Installasjon av varmekabler i takrenner

**Naboforhold:**

- Nabovarsel fra Sofiegata 7 er vurdert som uten konsekvenser.
- Felles dugnad og avtale med Krumgata 1 om reparasjon av fellesgjerde.

**6. Økonomi**

**Resultat:**

Årets resultat: kr 2 246 963

Budsjettert overskudd: kr 80 712

Hovedårsak: Nedbetaling av fellesgjeld gjennom IN-ordning (kr 2 283 243)

**Drift:**

Driftsinntekter: kr 1 103 275

Driftskostnader: kr 687 959

**Likviditet:**

Disponibel likviditet er redusert fra kr 144 864 til kr 28 809. IN-innbetalinger går direkte til långiver.

**Egenkapital:**

Fra kr 4 590 854 til kr 6 837 817

**Langsiktig gjeld:**

Fra kr 24 594 010 til kr 22 230 992

**7. Budsjett og fremtidsplaner**

Styret har satt opp budsjett med balanse mellom inntekter og kostnader for 2025. Det er ikke planlagt store investeringer, men det avsettes midler til vedlikehold og beredskap.

**Planlagte tiltak i 2025:**

- Evaluering av tjenesteleverandører og avtaler
- Tiltak for bomiljø og trivsel
- Langsiktig økonomisk planlegging

**8. Forsikring og IN-ordning**

**Forsikring:**

Borettslaget er forsikret i Gjensidige. Ved skader kontaktes OBOS Forsikring. Andelseiere kan bli belastet egenandel ved skader innenfor eget ansvar.

**IN-ordning:**

Andelseiere kan betale ned på sin del av fellesgjelden via avtale med OBOS. Innbetalinger skjer to ganger årlig, minimumsbeløp er kr 60 000.

Styret anbefaler beboere å benytte IN-ordningen da det er sannsynlig å få bedre lånebetingelser i personlig bank.

**9. Tillegg: Regnskap, balanse og noter**

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

**Vedlegg: Noter til regnskapet 2024**

**Note 1 – Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag.

**Note 2 – Inntekter (felleskostnader)**

- Felleskostnader: kr 366 936



- Kabel-TV: kr 43 680
- Eiendomsskatt: kr 1 816
- Kapitalkostnader på IN-lån: kr 574 738 (justert mot kapitalkostnader)

**Note 3 – Personalkostnader**

- Arbeidsgiveravgift: kr 5 076
  Ingen ansatte, men arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar.

**Note 4 – Styrehonorar**

- Honorar for perioden 2022/2023: kr 36 000

**Note 5 – Revisjonshonorar**

- Revisjon: kr 5 573

**Note 6 – Drift og vedlikehold**

- Bygninger: kr 61 793
- VVS: kr 27 390
- Brannsikring: kr 7 736

**Note 7 – Kommunale avgifter**

- Eiendomsskatt: kr 1 818
- Vann/avløp: kr 49 011
- Renovasjon: kr 22 692

**Note 8 – Andre driftskostnader**

- Renhold, kontorkostnader, gebyrer: kr 14 311

**Note 9 – Finansinntekter**

- Bankrenter og kundeutbytte: kr 6 324

**Note 10 – Finanskostnader**

- Lånerenter og gebyrer: kr 460 050

**Note 11 – Bygninger**

- Bygningene er ført til kostpris: kr 26 136 000
- Ingen avskrivninger pga. løpende vedlikehold

**Note 12 – Kortsiktige fordringer**

- Avregningskonto IN-lån: kr 7 326

**Note 13 – Annen egenkapital**

- Opptjent EK: kr 2 063 929
- IN fra eiere: kr 2 225 964
- IN 2023: kr 650 000
- Reduksjon i IN-EK: kr -419 039

**Note 14 – Pante- og gjeldsbrevlån**

- OBOS Boligkreditt, annuitetslån fra 2015
- Rente pr. 31.12.23: 5,9 %
- Restgjeld: kr 8 795 010

**Note 15 – Borettsinnskudd**

- Opprinnelig innskudd 2005: kr 15 799 000

**Note 16 – Pantstillelser**

- Samlet pant: kr 27 059 290
- Eiendommens bokførte verdi: kr 29 040 000

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Ved behov for ytterligere forklaringer, kontakt styret direkte eller se borettslagets side på Vibbo.

Styret takker beboerne for samarbeidet i 2024 og ser frem til et nytt, godt borettslagsår i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Krumgata 3 Borettslag



# KRUMGATA 3 BORETTSLAG

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. Generell informasjon

**Adresse:** Krumgata 3, 0172 Oslo

**Org.nr:** 988 815 136

**Antall andeler:** 14 leiligheter

**Bydel:** St. Hanshaugen

**Gårds- og bruksnummer:** 217 / 210

**Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Revisor:** EY

**Regnskapsansvarlig:** Miglena Todorova

**Kontakt:** krumgata3@styrerommet.no

**Mer info:** https://vibbo.no/krumgata-3

## 2. Generelle opplysninger om borettslaget

Krumgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde eiendommen til felles beste. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og har ingen ansatte.

Drift og regnskap håndteres i henhold til kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget benytter Vibbo som plattform for kommunikasjon, fakturainformasjon og annen praktisk beboerrelatert informasjon.

## 3. Styret

Styret har i perioden bestått av:

- Truls Ivar Vatsøy – Styreleder
- Ane Lund Kristiansen – Styremedlem
- Regine Nysæther – Styremedlem
- Ole Marius Gulbrandsen - Varamedlem
- Nora Garvik Pedersen - Varamedlem

## 4. Styrets arbeid

Styret har hatt regelmessige møter og fulgt opp den daglige driften, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne. Informasjon har blitt formidlet via oppslag, e-post og Vibbo.

Etter en periode med egeninnsats er renholdstjenester igjen satt ut til ekstern leverandør.

Årlige kontroller av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkler er gjennomført gjennom rammeavtaler. I tillegg sender styret ut "boligsjekken" fra Gjensidige til alle beboere ila våren.

## 5. Vedlikehold og spesielle hendelser

**Gjennomført vedlikehold:**

- **VVS**: kr 219 543 (hvorav 193 545 kr gikk til utskifting av beredere fra 2005, i tråd med nye krav).
- **Elektrisk anlegg**: kr 54 019 (varmekabler i takrenner).
- **Dugnad/fellesinnsats**: kr 988
- **Brannsikring og mindre tiltak**: Kontroll av branntavle, samt reparasjon av defekt lås på innerdør i vinter. Disse er inkludert i rammeavtaler og føres samlet i regnskapet.

**Avtaler:**

- Assemblin (sprinkler)
- Rørleggersentralen (VVS)
- Schneider Electric (kontroll av branntavlen)

**Hendelser vinteren 2024:**



- Varmtvannsbereder sprang lekk. Styret besluttet å skifte hele anlegget grunnet alder og nye krav.
- Sprinklerør frøs og sprakk.
- Takrenne frøs igjen, forårsaket overrenning og isdannelse.

**Tiltak:**

- Skifte av varmtvannsberedere
- Installasjon av varmekabler i takrenner

**Naboforhold:**

- Nabovarsel fra Sofiegata 7 er vurdert som uten konsekvenser.
- Felles dugnad og avtale med Krumgata 1 om reparasjon av fellesgjerde.

## 6. Økonomi

**Resultat:**

Årets resultat: kr 2 246 963

Budsjettert overskudd: kr 80 712

Hovedårsak: Nedbetaling av fellesgjeld gjennom IN-ordning (kr 2 283 243)

**Drift:**

Driftsinntekter: kr 1 103 275

Driftskostnader: kr 687 959

**Likviditet:**

Disponibel likviditet er redusert fra kr 144 864 til kr 28 809. IN-innbetalinger går direkte til långiver.

**Egenkapital:**

Fra kr 4 590 854 til kr 6 837 817

**Langsiktig gjeld:**

Fra kr 24 594 010 til kr 22 230 992

## 7. Budsjett og fremtidsplaner

Styret har satt opp budsjett med balanse mellom inntekter og kostnader for 2025. Det er ikke planlagt store investeringer, men det avsettes midler til vedlikehold og beredskap.

**Planlagte tiltak i 2025:**

- Evaluering av tjenesteleverandører og avtaler
- Tiltak for bomiljø og trivsel
- Langsiktig økonomisk planlegging

## 8. Forsikring og IN-ordning

**Forsikring:**

Borettslaget er forsikret i Gjensidige. Ved skader kontaktes OBOS Forsikring. Andelseiere kan bli belastet egenandel ved skader innenfor eget ansvar.

**IN-ordning:**

Andelseiere kan betale ned på sin del av fellesgjelden via avtale med OBOS. Innbetalinger skjer to ganger årlig, minimumsbeløp er kr 60 000.

Styret anbefaler beboere å benytte IN-ordningen da det er sannsynlig å få bedre lånebetingelser i personlig bank.

## 9. Tillegg: Regnskap, balanse og noter

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet



finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

**Vedlegg: Noter til regnskapet 2024**

**Note 1 – Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag.

**Note 2 – Inntekter (felleskostnader)**

- Felleskostnader: kr 366 936
- Kabel-TV: kr 43 680
- Eiendomsskatt: kr 1 816
- Kapitalkostnader på IN-lån: kr 574 738 (justert mot kapitalkostnader)

**Note 3 – Personalkostnader**

- Arbeidsgiveravgift: kr 5 076
  Ingen ansatte, men arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar.

**Note 4 – Styrehonorar**

- Honorar for perioden 2022/2023: kr 36 000

**Note 5 – Revisjonshonorar**

- Revisjon: kr 5 573

**Note 6 – Drift og vedlikehold**

- Bygninger: kr 61 793
- VVS: kr 27 390
- Brannsikring: kr 7 736

**Note 7 – Kommunale avgifter**

- Eiendomsskatt: kr 1 818
- Vann/avløp: kr 49 011
- Renovasjon: kr 22 692

**Note 8 – Andre driftskostnader**

- Renhold, kontorkostnader, gebyrer: kr 14 311

**Note 9 – Finansinntekter**

- Bankrenter og kundeutbytte: kr 6 324

**Note 10 – Finanskostnader**

- Lånerenter og gebyrer: kr 460 050

**Note 11 – Bygninger**

- Bygningene er ført til kostpris: kr 26 136 000
- Ingen avskrivninger pga. løpende vedlikehold

**Note 12 – Kortsiktige fordringer**

- Avregningskonto IN-lån: kr 7 326

**Note 13 – Annen egenkapital**

- Opptjent EK: kr 2 063 929
- IN fra eiere: kr 2 225 964
- IN 2023: kr 650 000
- Reduksjon i IN-EK: kr -419 039

**Note 14 – Pante- og gjeldsbrevlån**

- OBOS Boligkreditt, annuitetslån fra 2015
- Rente pr. 31.12.23: 5,9 %
- Restgjeld: kr 8 795 010

**Note 15 – Borettsinnskudd**

- Opprinnelig innskudd 2005: kr 15 799 000

**Note 16 – Pantstillelser**

- Samlet pant: kr 27 059 290
- Eiendommens bokførte verdi: kr 29 040 000

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet



- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Ved behov for ytterligere forklaringer, kontakt styret direkte eller se borettslagets side på Vibbo.

Styret takker beboerne for samarbeidet i 2024 og ser frem til et nytt, godt borettslagsår i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Krumgata 3 Borettslag

**KRUMGATA 3 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988 815 136, KUNDENR. 7503**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **144 864** | **144 601** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 246 963 | 764 988 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | | -79 775 | -114 725 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -2 283 243 | -650 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-116 055** | **263** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **28 809** | **144 864** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 108 841 | 213 647 |
| Kortsiktig gjeld | -80 033 | -68 783 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **28 809** | **144 864** |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**KRUMGATA 3 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988 815 136, KUNDENR. 7503**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 538 599 | 574 738 | 594 936 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 564 676 | 412 432 | 563 064 | 637 730 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 103 275** | **987 170** | **1 158 000** | **637 730** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 076 | -5 076 | -5 076 | -5 076 |
| Styrehonorar | 4 | -36 000 | -36 000 | -36 000 | -36 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 964 | -5 573 | -5 840 | -6 143 |
| Forretningsførerhonorar | | -51 058 | -48 555 | -52 128 | -53 947 |
| Konsulenthonorar | 6 | -23 500 | 0 | -2 000 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -287 176 | -96 919 | -177 852 | -236 968 |
| Forsikringer | | -51 538 | -46 639 | -48 878 | -56 125 |
| Kommunale avgifter | 8 | -84 486 | -73 521 | -88 503 | -107 395 |
| Energi/fyring | | -42 495 | -41 187 | -41 250 | -41 250 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -52 796 | -50 676 | -50 675 | -54 380 |
| Andre driftskostnader | 9 | -47 872 | -14 311 | -52 086 | -38 446 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-687 959** | **-418 456** | **-560 288** | **-637 730** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **415 316** | **568 714** | **597 712** | **0** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 2 283 243 | 650 000 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 698 559** | **1 218 714** | **597 712** | **0** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 7 228 | 6 324 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -458 824 | -460 050 | -517 000 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-451 596** | **-453 726** | **-517 000** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 246 963** | **764 988** | **80 712** | **0** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 2 246 963 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 764 988 | | |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**KRUMGATA 3 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988 815 136, KUNDENR. 7503**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 26 136 000 | 26 136 000 |
| Tomt | | 2 904 000 | 2 904 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **29 040 000** | **29 040 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 50 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 553 | 13 199 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 9 242 | 7 326 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 59 611 | 167 658 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 26 385 | 25 464 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **108 841** | **213 647** |
| **SUM EIENDELER** | | **29 148 841** | **29 253 647** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 14 * 5 000 | | 70 000 | 70 000 |
| Opptjent egenkapital | 14 | 6 767 817 | 4 520 854 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **6 837 817** | **4 590 854** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 6 431 992 | 8 795 010 |
| Borettsinnskudd | 16 | 15 799 000 | 15 799 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **22 230 992** | **24 594 010** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 754 | 1 366 |
| Leverandørgjeld | | 70 152 | 13 528 |
| Påløpte renter | | 2 127 | 45 534 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 8 355 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **80 033** | **68 783** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **29 148 841** | **29 253 647** |
| Pantstillelse | 17 | 28 970 000 | 28 970 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.03.2025
Styret i Krumgata 3 Borettslag

Truls Ivar Vatsøy  Ane Lund Kristiansen  Regine Nysæther


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 512 064 |
| Kabel-TV | 52 192 |
| Eiendomsskatt | 420 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 537 285 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 1 314 |
| Overført til kapitalkostnader | -538 599 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **564 676** |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 076 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 076** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 964.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Soon Takst AS | -23 500 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-23 500** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 678 |
| Drift/vedlikehold VVS | -219 543 |
| Drift/vedlikehold elektro | -54 019 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 948 |
| Kostnader dugnader | -988 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-287 176** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -423 |
| Vann- og avløpsavgift | -59 329 |
| Renovasjonsavgift | -24 735 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-84 486** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renhold ved firmaer | -35 750 |
| Andre fremmede tjenester | -7 738 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 199 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-47 872** |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 997 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 921 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 306 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 5 004 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **7 228** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt | -458 824 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-458 824** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Tilgang 2005 | 26 136 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **26 136 000** |

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.217/bnr.210
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN lån | 9 242 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **9 242** |

**NOTE: 14**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 2 625 925 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 2 875 964 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 2 283 243 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 017 315 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **6 767 817** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 41 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2015 | -13 171 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 500 026 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 79 775 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 2 875 964 | |
| Nedbetalt i år, IN | 2 283 243 | |
| | | -6 431 992 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 431 992** |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2005 | -15 799 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-15 799 000** |

**NOTE: 17**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 15 799 000 |
| Pantelån | 6 431 992 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 4 141 892 |
| **TOTALT** | **26 372 884** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 26 136 000 |
| Tomt | 2 904 000 |
| **TOTALT** | **29 040 000** |


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**Krumgata 3 Borettslag**

**Ernst & Young AS**

v/ Arve Willumsen

Dronningens gate 7B

8006 Bodø

## Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av vårt årsregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2024. Vi erkjenner at denne uttalelsen fra ledelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere som revisorer skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling pr. 31 desember 2024 og for resultatet og oppstilling over endring av disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet er avlagt etter regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig etter forholdene. Gjennomgangen er ikke utformet for og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

## Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget.

2. Som borettslagets styre erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. pr. 31. desember 2024. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling og for resultatet og kontantstrømmene i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge og at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.

3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.

4. Etter vår mening har borettslaget et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigert.

**Brudd på lover og regler samt misligheter**

1. Vi er ansvarlig for at driften av borettslaget utføres i henhold til lover og regler og skal identifisere og håndtere alle eventuelle brudd på relevante lover og regler.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
    - misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
    - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet borettslaget (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
    - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
    - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av borettslaget, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
    - brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
    - eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

**Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig**

1. Vi har gitt revisor:
    - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
    - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i borettslagets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter og generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) fram til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle borettslagets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

5. Vi har gjort tilgjengelig for revisor, og borettslaget har overholdt, alle typer kontraktsmessige forhold som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående gjeld o.l.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgjengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter) i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning av årsregnskapet.

**Eiendeler**

1. Borettslaget har full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene, utover det som fremgår av årsregnskapet.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
3. Det finnes ingen formelle eller uformelle sikkerhetsstillelser av bankkonti eller verdipapirkonti med noen av våre bank- og investeringsforbindelser.

**Gjeld og forpliktelser**

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Borettslaget er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar. Borettslaget har ingen latente gjeldsforpliktelser (herunder pensjonsforpliktelser) utover det som fremgår av årsregnskapet pr. 31. desember 2024.

**Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte**

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens § 7-45 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med styreleder og øvrige styremedlemmer om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra borettslaget samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer eller eiere.

**Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke inntruffet noen forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.


Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

**Oslo, 17.03.2025**

**Krumgata 3 Borettslag**

Styreleder

Forretningsfører



Transaksjon 09222115557541687126 Signert TIV, ALK, RN

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Krumgata 3 Borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krumgata 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: EHLQ1-3X8RN-X6PH3-NRLX8-2V6VO-ZSN09

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 12. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen
statsautorisert revisor



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: EHLQ1-3X8RN-X6PH3-NRLX8-2V6VO-Z5N09

PENNEO

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

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

**Willumsen, Arve**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-06-12 20:44:08 UTC*

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EHLQ1-3X8RN-X6PH3-NRLX8-2V6VO-Z5N09

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
**Selskapsnummer:** 7503 **Selskapsnavn:** KRUMGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Truls Ivar Vatsøy

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ane og Regine

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

☐ For
☐ Mot

**Sak 6 Bytte av callingsystem/ringesystem**

Bytte callingsystem

☐ For
☐ Mot

BankID Signing
Ane Lund Kristiansen
2025-05-18

BankID Signing
Regine Nysæther
2025-05-18

BankID Signing
Truls Ivar Vatsøy
2025-05-21

# Protokoll til årsmøte 2025 for KRUMGATA 3 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**: 988815136
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 16:00 til 11. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**:
Truls Ivar Vatsøy

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**:
Ane og Regine

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

**Forslag til vedtak**:
Styrets godtgjørelse settes til 36 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Bytte av callingsystem/ringesystem

Fremmet av: Ane Lund Kristiansen

Callingsystemet (ringesystemet) er gammelt og burde oppgraderes/byttes da det funker fra tid til annen.

**Forslag til vedtak**:
Bytte callingsystem

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Husordensregler Krumgata 3 borettslag

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap. Andelshaverne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Styret har ansvaret for at ordensreglene blir fulgt. Det vises for øvrig til Borettslaglova § 5-11 til § 5-16.

## Alminnelige ordensregler

Navneskilt skal kun plasseres på dertil bestemte steder, så som på dør, postkasse og dørtelefon.

Det er forbudt å åpne for ukjente personer via dørtelefon. Dette gir større trygghet og sikkerhet for at uønskede personer ikke får adgang til eiendommen. Husk å holde dørene låst.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plen. Barnevogner kan hensettes i portrommet.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på fellesareal i borettslaget.

Vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Utlufting gjennom entredør til oppgangen er forbudt.

Behandle bygget og fellesarealene pent.

Antenner, markiser eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging fra vindu skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge før eller etter soloppgang. Flagging skal heller ikke forekomme før kl. 08.00 eller etter 21.00. Inngangsdører og dør til kjeller skal alltid være låst.

## Regler om ro i leiligheten.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer. Bruk av støyende maskiner slik som arbeidsmaskiner etc. er ikke tillatt etter kl. 23.00. Det skal gis nabovarsel ved sammenkomster som kan være til sjenanse for naboer.

## Dyrehold.

Dyrehold er kun tillatt etter godkjenning av styret. Det skal leveres en skriftlig søknad. Husdyr kan kreves fjernet hvis det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler på borettslaget eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende på plenen etc. , tiltrekker rotter. Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller blomsterbedene.

## Renhold.

Generell trappevask utføres av innleid renholdstjeneste annenhver uke. Utover dette skal beboerne holde trapperomsvinduer og trapper rene. Har man hatt fest e.l., skal man rydde opp dagen etter. Sneiper, søppel og flasker skal fjernes.

Beboerne skal også sørge for at kjeller med tilhørende boder ryddes og rengjøres jevnlig.

Avfallsbeholdere for rest- og papiravfall er ment for beboernes husholdningsavfall. Søppel skal ikke hensettes utenfor avfallsbeholdere.

## Vedlikehold av leilighetene.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må kun brukes toalettpapir. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturer i huset.

Vedtatt på styremøte 28. mars 2020

# Forskjellige boråd

## Grøntanlegg.

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget.

## Bruk av trappehus og kjeller.

Små barn bør ikke være alene i kjelleren. Det må ikke brukes bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller, skal lyset slokkes.

Ansamling må unngåes i trapperom eller kjeller etter kl. 23.00. Disse stedene er ikke egnet som oppholdsrom. Støy og bråk her vil lett sjenere beboerne. Trapperom skal derfor heller ikke brukes som lekerom. Dører til entre og trapperom bør lukkes uten nødvendig støy.

## Lufting og oppvarming

Når flere oppholder seg i leiligheten, vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter kan danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktig luften med tørr luft utenfra. Husk derfor at luker og ventiler ikke må tildekkes. Når det er dårlig oppvarming i leiligheten, vil ytterveggene bli kalde, og kondens kan lett oppstå.

For å få til en god ventilasjon i leiligheten, bør vinduene setter helt opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen, og ellers ved stadig bruk av ventilene. Det er særlig soverommene som er mest utsatt for kondens, og en god regel bør være at lufteventilene står opp om natten. En rask utlufting om kvelden vil også være bra.

## Bad, WC, kraner og rørledninger

Det er i beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Det er mulig å unngå sjenerende susing i rørene hvis man unnlater å skru kranene helt opp. Skru alltid kranene igjen, når man forlater kjøkken og bad. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrørene. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Hvis et rør går i stykker og stoppekran ikke blir stengt med det samme, kan man surre et håndkle eller lignende rundt bruddstedet. La da en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp.

# Vedtekter for Krumgata 3 borettslag

## § 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Krumgata 3 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre Krumgata 3, gnr. 217 bnr. 210 i Oslo kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

## § 2. Andeler – ansvar.

Andelene skal være på 5 000,- kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

## § 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

## § 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

## § 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter eller lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han/hun døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han/hun får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen bar eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han/hun er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

Andelseier har ikke forkjøpsrett.

## § 6. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 medlemmer. Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er 1 år.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

## § 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige husleier.

## § 8. Firmategning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

## § 9. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 2 av andelseiernes skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være 3 dager,

Fremleietakere har møte- og talerett på generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jf. § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme til sammen.

## § 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. vedtektenes $ 6.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 11. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. 88 7 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 12. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans/hennes sted.

## § 13. Borett.

En andelseier har enerett til bruk av en bolig i lagets bygg. Bruksretten kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt. Andelseierne kan pålegges å deponere sin andel og sitt borettsbevis hos lagets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor laget, f.eks. i form av ubetalt felleskostnader.

En andelseier kan si opp bruksretten med en frist på minst 6 mnd.

Dersom andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor laget, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Laget kan også kreve fravikelse i medhold av borettstlovens § 5-23.

## § 14. Overlatelse av bruken.

En andelseier kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 3 år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden som ektefelle, slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de 2 siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
c. En andelseier kan i tillegg overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret, jf. borettslagsloven § 5-4.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

a. Andelseieren er en juridisk person.
b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

## § 15. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

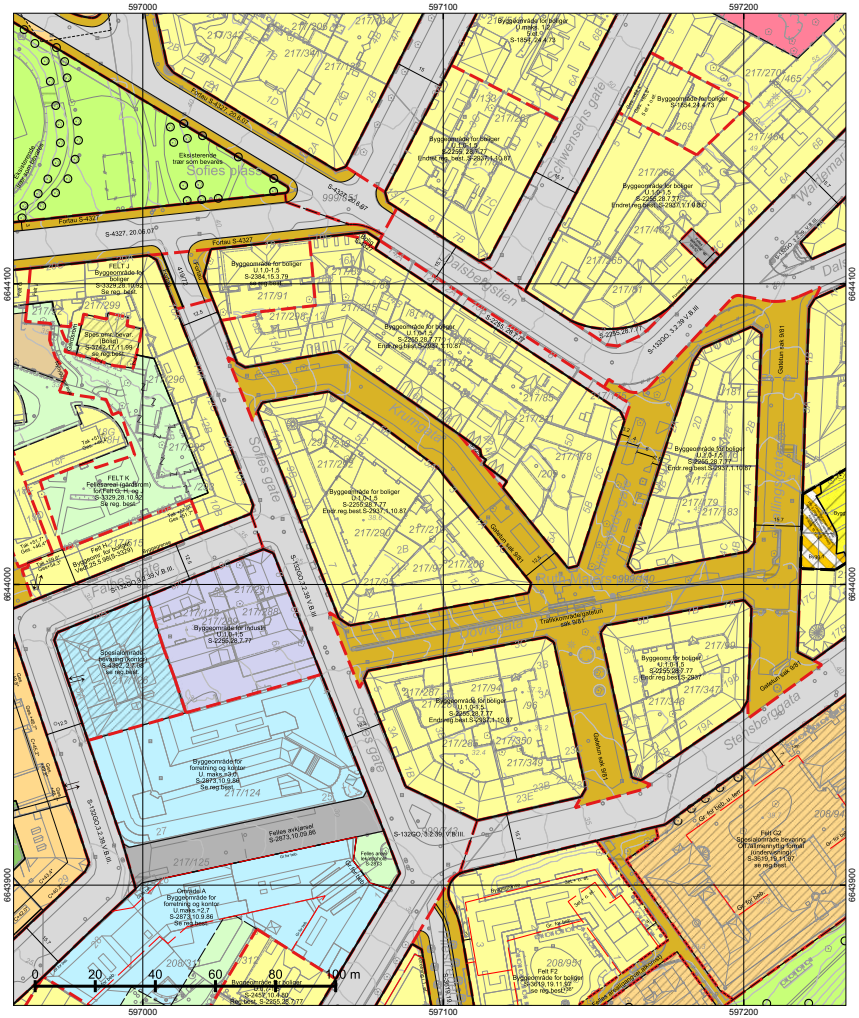
Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av Fylkesmannens godkjennelse, jf. borettslagslovens bestemmelser.

## § 16. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39, med senere endringer.

Vedtatt på generalforsamling, Oslo, 7. mai 2020




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330465/ 86517448
Deres ref.: 202666
Adresse: KRUMGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/210

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

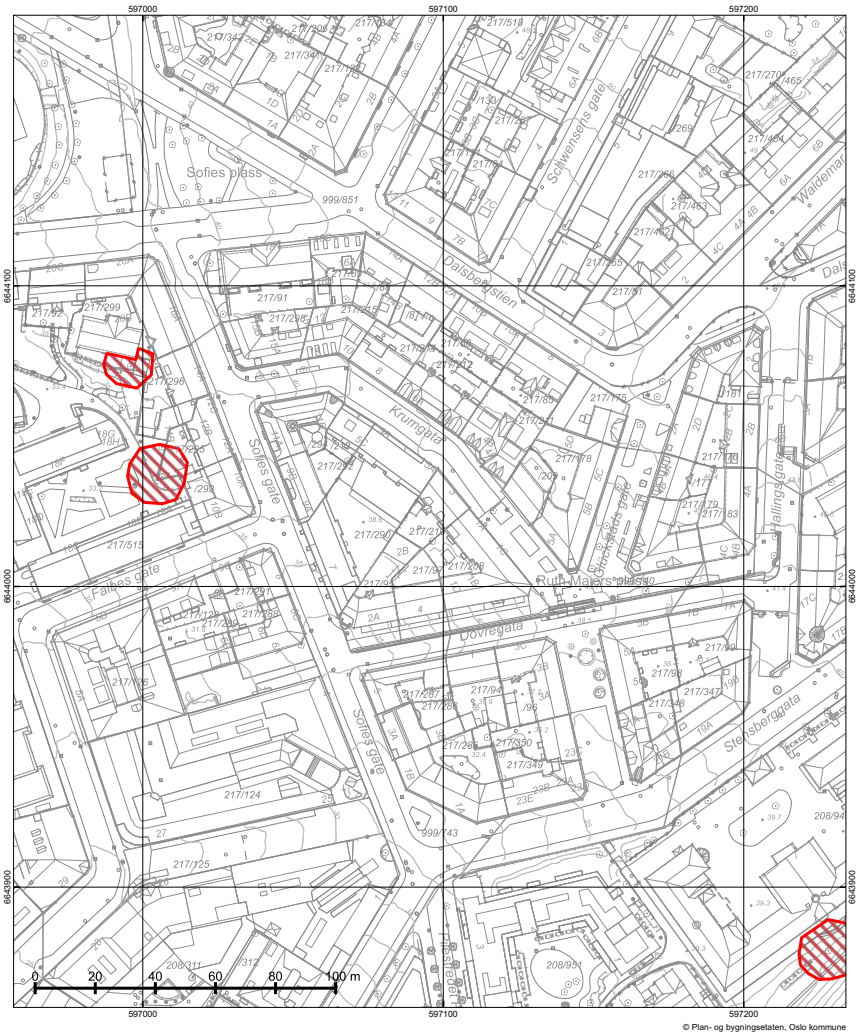
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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




Oslo

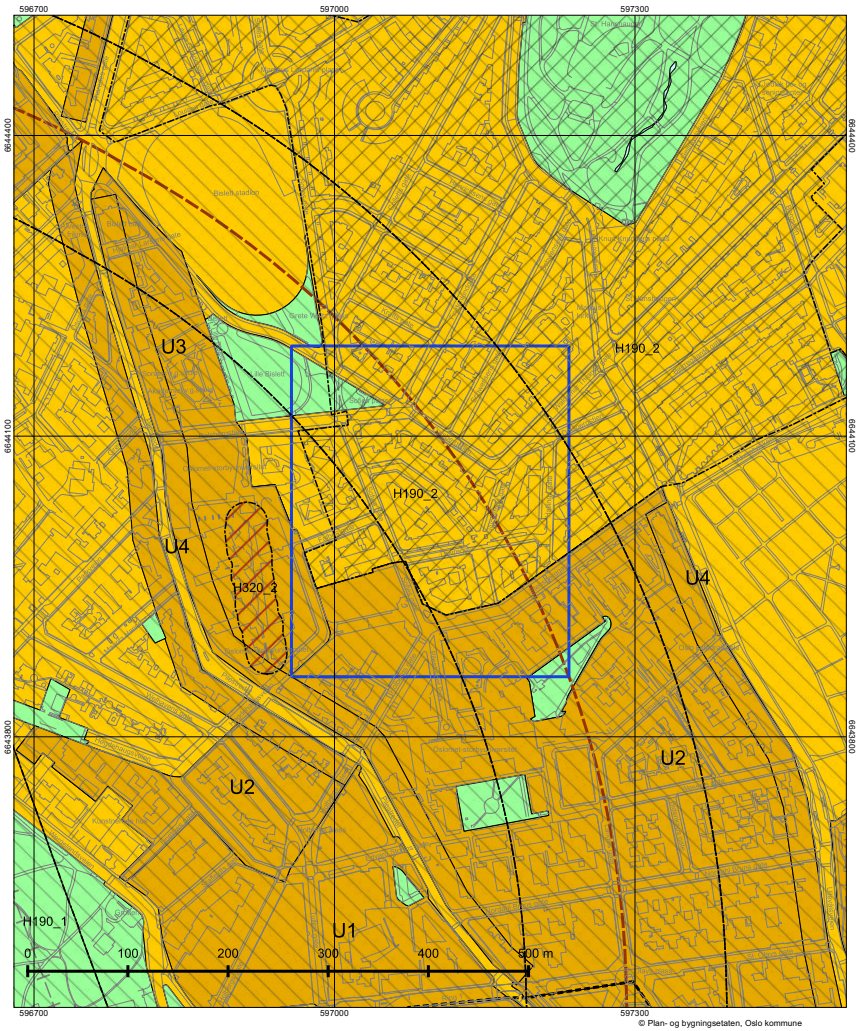
Dato: 21.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330465/ 86517448
Deres ref.: 202666
Adresse: KRUMGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/210

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




Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330465/86517448
Deres ref.: 202666

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KRUMGATA 3

Dato: 20.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517448
1622

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20250820 for KRUMGATA 3.

**GNR. 217 BNR. 210**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1896.

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

**307 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

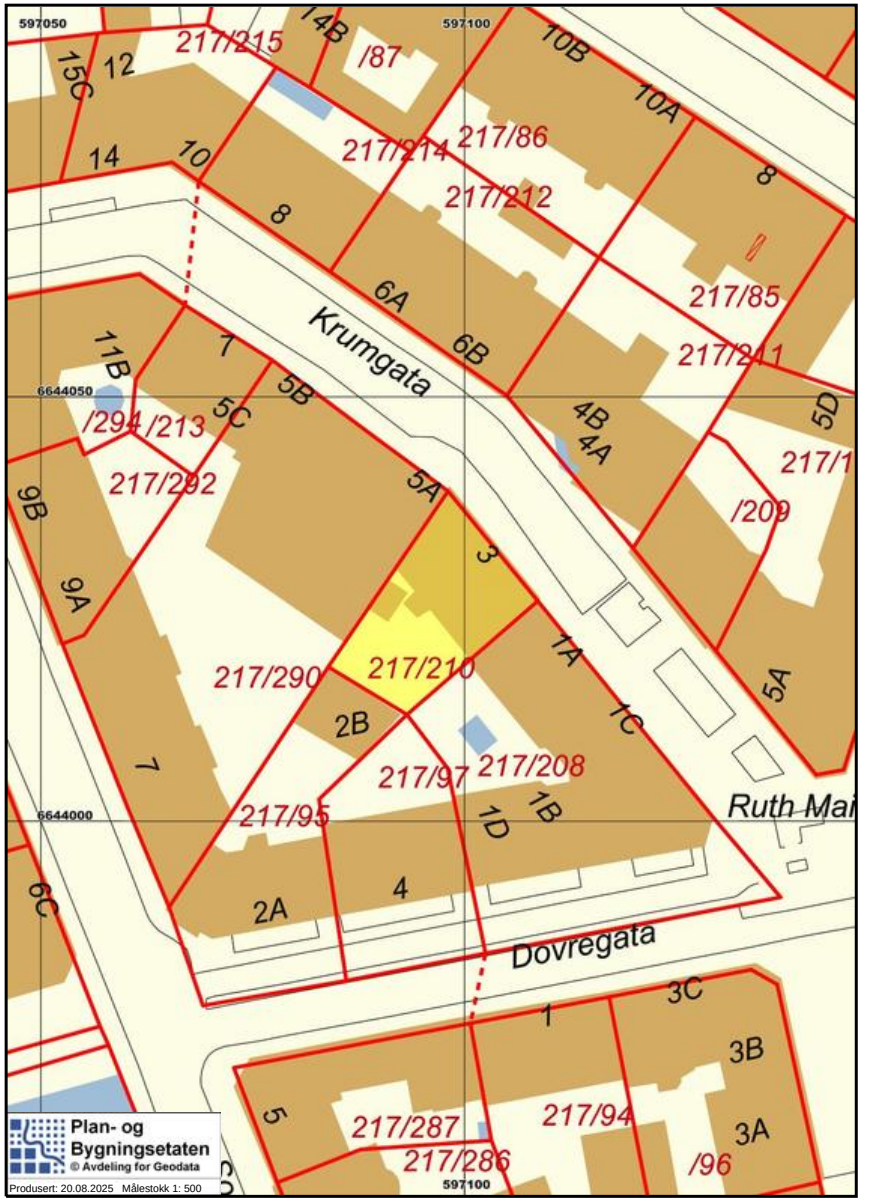
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



V. D. J.-No. 111 97
5te Bilag

Immediate
Skemede
I Tegninger.

# Expeditions-Dokument

indgaaende Tegningsbud

paa Matr.-No. I Tromsø

Indleveret 2 Juli 1897 Attesteret

Færdig attesteret 25.3.1898

Overendes D. Kr. Regjeringen for og Gjenpart tilbageføres med Anmodning om at ophøre om [illegible] til Brandens Matr.-No. Brandes og [illegible] paatvivlende Grundlaget o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 2 Juli 1897
Aem. Linstow

Intet at bemærke
p. m. v.
Theodor Harris.

Intet at bemærke.
Kr. 3. Juli 97
Hansen

Overendes den 4de Landbrugskommission.
Christiania den 5 Juli 1897
Aem. Linstow

Indkom 6/6. 97

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

## Notat

**Til:** **Dato: 13-05-2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Ramadan Sulejman** **Saksnr: 200505941 – 13**

# SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

## Krumgata 3

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| X | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Heggelung & Koxvold AS, arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21 B
0255 OSLO

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505941-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KRUMGATA 3 | Eiendom: | 217/210/0/0 |
| Tiltakshaver: | Bredmoe & Juuhl Eiendom as | Adresse: | Hegdehaugsveien 31, 0351 OSLO |
| Søker: | Heggelung & Koxvold AS, arkitekter MNAL-NPA | Adresse: | Drammensveien 21 B, 0255 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## BRUKSTILLATELSE - KRUMGATA 3

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

**Brukstillatelsen gjelder for:**

☐ hele tiltaket.

☒ følgende deler av tiltaket: Leiligheter i 1. etasje med unntak av høyre leilighet, leiligheter i 2., 3. og 4. etasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mangler for leilighet 1. etasje høyre, og brukstillatelse for denne leiligheten kan ikke gis. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2006.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til:
Bredmoe & Juuhl Eiendom as, Hegdehaugsveien 31, 0351 OSLO

Anmeldelse
Bygning

BYGNINGSCHEFEN
Bl.nr. 865
1933
OSLO

V

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innredning

på matr.nr. 3 Krumgaten

Innlevert 24 mai 1933 Attestert

---

Anmeldes. Oslo helseråd

Oslo den 24de mai 1933

V A. Lieland

GM/VW.

Ad: 3 Krumgaten, jnr. 949/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Innredningen anbefales i henhold til anmeldelsen.

Oslo helseråd den 2. juni 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. Ch. Fr. 865/B.
mott. 2 - JUN 1933

Alfred Sundt

E. Monn-Meyer

A.d. til innstilling

V Oslo 3/6.33

Ekspedisjonen.

anb. s.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

**Melding om ferdig byggearbeid.**
(Mindre arbeider)

Arbeide s art
Fornedning av dusjrom i 2.etasje

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Krumgt.3 | Krumgt.3 | 57/1256/hr. |

Byggherre

Frk. Bergliot Jacobsen,
St.Olavs gt.31,
Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Knare Arnesen,
Pilestredet 31,
Oslo.

Dato

2.juni 1961.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Knare Regbo

T.Bach

10 000. 11-59. R.A. –

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0098/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Krumgata 3 0170 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 217, bnr 210 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no