NORDVIK

Krumgata 4A

1 soverom | 25 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Krumgata 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
49	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i rolig blindgate - Store vindusflater - God takhøyde

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**93 340,-**
Totalpris	**3 783 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 288,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1893**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Krumgata 4A!

En arealeffektiv 2-roms leilighet med gode kvaliteter og en flott beliggenhet i en rolig blindgate. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, et romslig bad og et soverom. Leiligheten vender i sin helhet mot bakgård.

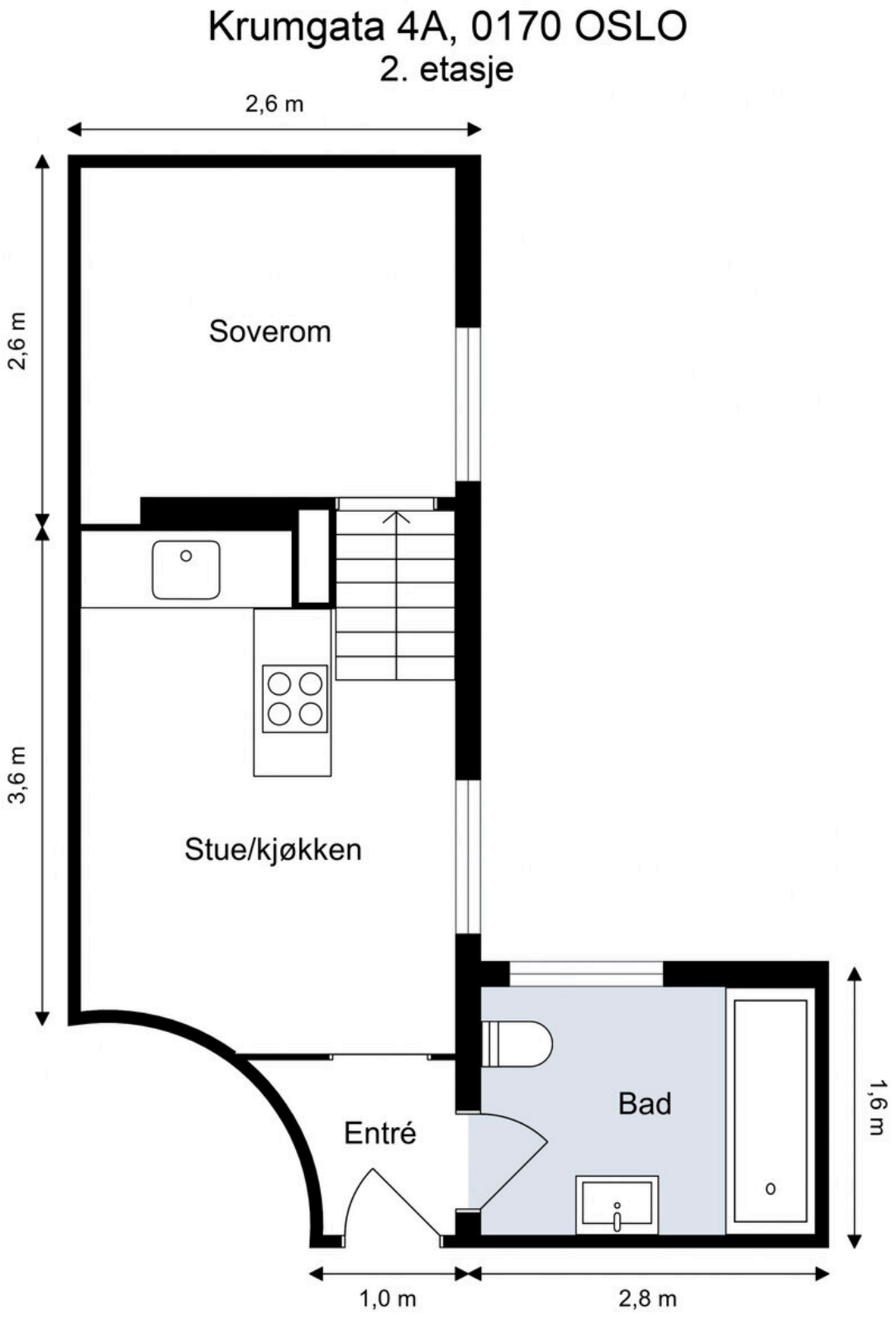
Boligen ligger sentralt på St. Hanshaugen som er et populært boligstrøk i Oslo, preget av klassisk bygårdsbebyggelse, trivelige parker og et urbant preg. Fra leiligheten er det nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter

- Store vindusflater og dype vindusposter
- Parkett i stuen fra 2020
- Plassbygd seng på soverom (150 cm. bred) med lagring
- Kjellerbod
- Hele gården ble totalt pusset opp i perioden 2008-2010
- Usjenert og hyggelig bakgård

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 27 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



















BROSTE COPEN
AGEN BROSTE COPEN
OSTE COPENHAGEN BR
ROSTE COPENHAGEN
ENHAGEN BROSTE CO
TE COPENHAGEN BROS
BROSTE COPEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0362/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Krumgata 4A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 211, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dag Erlend Kvarme

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm.
Total BRA: 25 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm.

Standard
Entré:
Innbydende entré med plass til sko og oppheng av ytterklær.

Stue:
Pen stue med plass til sofa og tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. De dype vinduskarmene gir god plass til planter og annen pynt.

Soverom:
Soverommet har en plassbygget seng med en bredde på 150 cm og praktisk oppbevaringsplass under. Det er også plass til garderobeskap. Soverommet vender ut mot en rolig bakgård. Her vil du sove godt!

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt, planlimt vaskekum. Det er fliser over benkeplaten og integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryser.

Bad:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant og badekar med glassvegg og forheng. Videre er det opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Ventilasjonsanlegg 2015. Godkjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av gulv i stuen. 2020.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

- Bygård bygget i 1898.
- Bygningen antas fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført i murverk, med pussede og malte fasader.
- Saltak med takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke bekreftet).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
- Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Våtrom (Overflater, vegger og himling):
- Det registreres en mindre sprekk på veggflis mellom sisterne og utforing på vinduet. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Bad (Overflater gulv):
- Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Bad (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier/leier den enkelte seksjon. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår 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 har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 288,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-tv, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, andre driftskostnader, forretningsførsel og revisjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 863 051,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 452 205,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Krumgaten 4, orgnr. 998756308

Om sameiet
Sameiets navn: Sameiet Krumgaten 4
Antall boligseksjoner: 33
Kommune: Oslo
Sameiets org.nr.: 998756308
Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører: Rune Dybvik
Revisor: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Styrets arbeid i 2025 (informasjon innhentet fra innkalling til årsmøte for 2026, denne ligger også vedlagt:

Hva har vi gjort:
- Få digitalt bestillingssystem på systemnøkler - beboere kan bestille selv

- Vedlikehold
- Koordinering av diverse vedlikeholdsavtaler
- Vårrengjøring i mai
- Gjentatte bortkjøringer av avfall / gjensatte gjenstander
- Ferdigstilt reparasjon av mur i bakgård + reparasjoner ved inngansdør
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier
- Inngått av avtale med nytt vedlikeholdsfirma for ventilasjon
- Avsluttet avtale med rottefirma
- Renset ventilasjonsanlegget sentralt og i alle enheter
- Følge opp vaktmester på en rekke ulike forefallende oppgaver

Hva skal vi gjøre:
- Starte program for skifte av ventiler i varmtvannstanker da flere tanker har begynt å lekke siste år
- Reparer ødelagte låser- finne en løsning for å minimere gjentatt hærverk
- Få rett H-nummer på alle dører
- Rette feil på nummerering i alarmanlegget
- Øke til en større container for avfall

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapet har ingen langsiktige lån.

Seksjonen har ingen registrert fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 171,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 73 243,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 112 551,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Polisenr. SP5967264

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 507 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen, med kort vei til den populære St. Hanshaugen-parken. Parken ble etablert som Oslos første kommunale park på 1850-tallet og byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, sommerservering, scene, dam, sitteplasser og flott utsikt over byen og fjorden. Stensparken ligger også i nærområdet og er et populært sted på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, samtidig som du har kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen er det gangavstand til populære handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende byliv. Det er også kort vei til St. Hanshaugen Senter med blant annet Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek 1, Kiwi og Coop Mega ligger også i nærområdet.

Området byr på flere populære nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske butikken Røtter. Her finner du også et godt utvalg av kaféer og restauranter, som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et godt utvalg av trenings- og aktivitetstilbud i nærområdet, blant annet SATS Bislett, Bislet Bad og Bislett stadion. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplass. For tur- og rekreasjonsmuligheter ligger både St. Hanshaugen-parken, Stensparken og Idioten i nærheten.

Det er kort vei til Grünerløkka med et rikt utvalg av kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Vulkan

ligger også i nærheten, med blant annet Mathallen, konsertscene og restauranter.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området. Buss nr. 21, 26 og 37 går i nærområdet, og det er gangavstand til trikk. Herfra kommer man seg enkelt og raskt til blant annet Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstuen, Rikshospitalet og Blindern. Det er også gangavstand til Nationaltheatret og Majorstuen T-banestasjon.

OsloMet i Pilestredet ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Videre er det gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo på Blindern og BI i Nydalen. Ullevål sykehus ligger også i gangavstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.01.1894. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger plantegninger tilhørende begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 16.10.2007. Tegningene stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Sofies gate 7 og Krumgata 5 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202510186

Dovregata 2A-2B - mulig ulovlig bruk av stallbygning til boareal
Saksnummer: 202610806

Sofies gate 7 - bruksendring av garasjekjeller til minilager
Saksnummer: 202513704

Sofies gate 7 - utskifting av skilt - Bunnpris
Saksnummer: 202605931

Dovregata 4 - installasjon av brannvarslingsanlegg og nødlys
Saksnummer: 202610315

Glückstads gate 1 - mulig ulovlig hyblifisering
Saksnummer: 202506118

Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig
Saksnummer: 202504028

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/211/11:
07.06.1967 - Dokumentnr: 510142 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2008 - Dokumentnr: 224105 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/866

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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 betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar totalt kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto ca. kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 881,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Krumgata 4A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km

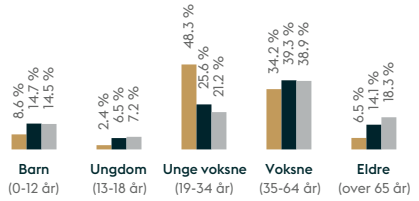
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	3 min 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Krumgata 4A , 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 211, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1894 **Referansenummer:** JF4637

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet gulv i 2020. Arbeider er utført av faglært.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført i murverk, med pussede og malte fasader. Saltak med takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke bekreftet).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himlinger med systemplater e.l., innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og badekar med glassvegg og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det fremgår av prospektopplysninger hentet fra Eiendomsverdi at leiligheten ble pusset opp i 2010, og at gården som helhet ble totalrehabilitert i perioden 2008–2010. Det foreligger imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå når badet konkret ble etablert eller rehabilitert. Badets alder er derfor usikker, og opplysningene om oppussing kan ikke uten videre legges til grunn som dokumentasjon på badets utførelse eller alder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt, planlimt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Manglende avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

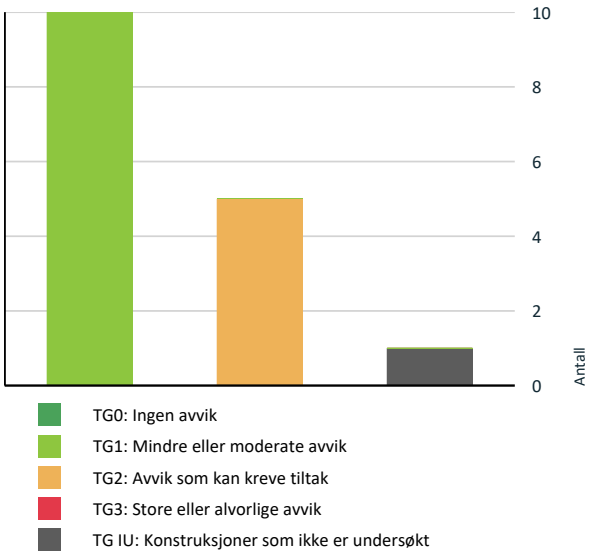
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger plantegninger tilhørende begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 16.10.2007. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført i murverk, med pussede og malte fasader. Saltak med takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke bekreftet).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig i boligen er det etablert trapp mellom stue/kjøkken og soverom. Trappen har tette trinn med overflate av eik og håndløper av tre på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatt innerdør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himlinger med systemplater e.l., innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant

og badekar med glassvegg og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det fremgår av prospektopplysninger hentet fra Eiendomsverdi at leiligheten ble pusset opp i 2010, og at gården som helhet ble totalrehabilitert i perioden 2008–2010. Det foreligger imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå når badet konkret ble etablert eller rehabilitert. Badets alder er derfor usikker, og opplysningene om oppussing kan ikke uten videre legges til grunn som dokumentasjon på badets utførelse eller alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med systemplater e.l., innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det registreres en mindre sprekk på veggflis mellom sisterne og utforing på vinduet. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Det ble målt et fall på 28 mm over en lengde på 2,20 meter.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt, planlimt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Manglende avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk direkte over kokeplassen. Det er imidlertid montert mekanisk avtrekk i nær tilknytning til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

- Fordelerskapet på badet ble ikke besiktiget på befaringsdagen, da nødvendig nøkkel for tilgang ikke var tilgjengelig. Skapets innvendige utførelse, tilkoblinger, eventuelle lekkasjespor og øvrige forhold er derfor ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

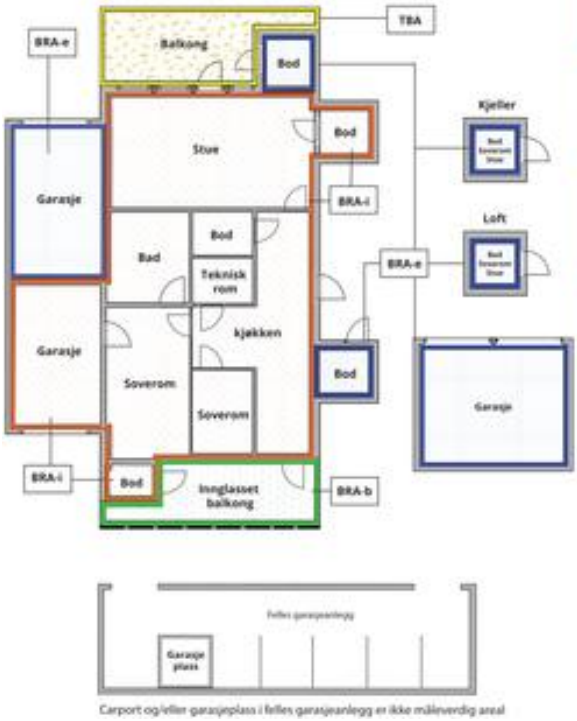
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	25			25	
Kjeller		2		2	
SUM	**25**	**2**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 1,5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger plantegninger tilhørende begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 16.10.2007. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	211		11	507.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krumgata 4A, 0170 OSLO

Hjemmelshaver
Kvarme Dag Erlend

Eierandel
26 / 866

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Erlend Kvarme	9578-5995-4-772856	2026-07-01 15:10:09

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
1. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0362/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krumgata 4A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Dag Erlend Kvarme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81129722
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?
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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg 2015. Godkjent

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av gulv i stuen. 2020

---

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?

Nei

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: 5-0362/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dag Erlend Kvarme	**2026-07-01**

Identifikasjon

Dag Erlend Kvarme

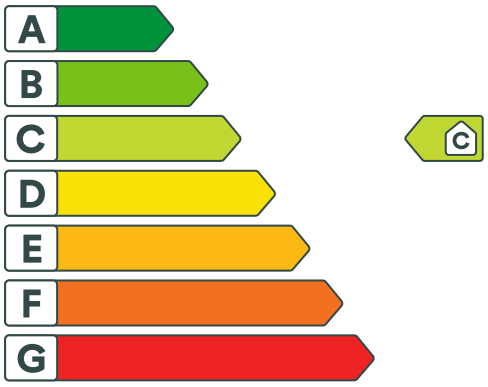
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Krumgata 4A, 0170 OSLO	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318875**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80531206**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,32 kWh/m²	**3 833 kWh**

VEDTEKTER

for

Sameiet Krumgt. 4 av 1.juli 2010
Endret 20.03.2018 og 19.03.2021

01 Navn og formål

Sameiets navn er: Sameiet Krumgaten 4
Sameiet består av 37 boligseksjoner under gnr 217, bnr 211 i Oslo kommune.
Men det foreligger vedtak om å slå sammen seksjon 32, 33 og 34 til en seksjon, og seksjon 35, 36 og 37 til en seksjon.
Sameiet vil således bestå av 33 seksjoner etter reseksjoneringen.
Hvis plan- og bygningsetaten på et senere tidspunkt gir tillatelse til å foreta en ny reseksjonering av loftet, slik at man igjen får 6 leiligheter på loftet, så er alle sameierne forpliktet til å akseptere at antallet boligseksjoner økes til 37 seksjoner.
Dette er en rettighet som ikke kan endres uten samtykke fra eierne av leilighetene på loftet. (5.etg)

Sameiets formål er å
A ivareta driften av sameiet
b administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
c ivareta alle andre saker av felles interesse

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

De saker sameiermøtet skal behandle, fremgår av eierseksjonslovens regler. Det kreves 2/3 flertall for vedtak om endring av vedtekter og husordensregler. Slikt flertall kreves også for etablering av husordensregler.

03 Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av 2 – 4 medlemmer inkludert leder.
Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

For juridiske personer som eier en seksjon i Sameiet, er den valgbar som styremedlem som styret i eierselskapet utpeker. Som valgbar kan utpekes styremedlem, daglig leder, ansatt og aksjonær/ANS-parteier.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder. Styret kan meddele prokura.

04 Disposisjon og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til salg, bortleie og pantsettelse.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier/leier den enkelte seksjon. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser.

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

Sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende 1 G. Jfr. Eierseksjonslovens regler.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, og for at eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Hver av seksjonseierne er ansvarlig for innvendig vedlikehold.
Utvendig vedlikehold av vinduer til leiligheten dekkes av seksjonseier. Vedlikehold av dør til leiligheten dekkes av seksjonseier.

05 Disposisjon av fellesanlegg
Fellesanlegg disponeres av seksjonseierne etter de regler som vedtas.

06 Vedlikehold
Bestemmelsen om vedlikehold følger de alminnelige regler i eierseksjonsloven.
Se dog pkt 4 ovenfor.

07 Skader – forsikring
Seksjonseierne har plikt til å tegne kombinert hjemforsikring og betaler premien hver for seg.
Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.
Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av sameiet.
Den enkelte sameier dekker også forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles som utgangspunkt etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

Så langt det ikke er bestemt annerledes, skal eierseksjonslovens bestemmelser følges.

10 Kommunikasjon
Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styret.

11Kameraovervåking

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av bodområdet og søppelrom.
Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlig myndigheter

Sameiet Krumgaten 4

Olav Wæthing
sign.

Vedlegg 4

Husordensregler Krumgata 4

Fastsatt av styret for sameiet 02.03.2013

1. Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter.

Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. Utleie

Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. Ro

Unødig støy som f.eks. bankelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 til 07.00.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til 20.00 samt lørdag fra kl 10.00 til 16.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

5. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelcontainer. Papir og aviser legges i container for papir. Søppelrom finnes med egen inng. fra gateplan. Døren til søppelrommet skal alltid lukkes etter bruk.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene jfr. pkt. 2.

6. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

Vedlegg 4

7. Lufting

Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende i vindu.

11. Fasadeendring

Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på fasaden, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. Fellesarealer

Sykler skal settes i sykkelstativet i bakgården eller i egen bod. Personlige gjenstander skal ikke lagres i trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann). Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

13. Røyking

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Røyking ut av vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste sneiper ut av vinduer. Røyking bør i hovedsak skje på utsiden av bygningen. Bruk askebeger på utsiden.

14. Dyrehold

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Didrik Gundersen

Oslo, 01.10.2026

Deres ref: 5-0362/26
Vår ref: 498-1-11
Eiendommens navn: Sameiet Krumgaten 4
gnr 217 bnr 211 snr 11 i OSLO kommune
Adresse: Krumgata 4 A, 0170 OSLO
Org. nr.: 998756308
Selger: Kvarme, Dag Erlend

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo Polisenr: SP5967264

Restanser pr. d.d.	kr	3 288,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Kabel-TV	kr	588,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 700,00
Totalt	**kr**	**3 288,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 20 171,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert, evn. sendt de 5 siste tallene i egen e-post) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Thomas Elvsaas
Mobil: 90605656
E-post: krumgaten4@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Krumgaten 4

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Krumgaten 4

Ordinært årsmøte i **Sameiet Krumgaten 4** avholdes:

Tid: 24.03.2026 – KL 16:30
Sted: Konghellegata 3 0569 Oslo – 4 etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Valg

Oslo, 11.03.2026
Styret i Sameiet Krumgaten 4

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørlie
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Krumgaten 4
Antall boligseksjoner:	33
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	998756308
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Rune Dybvik
Revisor:	Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Forsikringsnummer:	SP5967264

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Hva har vi gjort:

- Få digitalt bestillingssystem på systemnøkler - beboere kan bestille selv
- Vedlikehold
- Koordinering av diverse vedlikeholdsavtaler
- Vårrengjøring i mai
- Gjentatte bortkjøringer av avfall / gjensatte gjenstander
- Ferdigstilt reparasjon av mur i bakgård + reparasjoner ved inngangsdør
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier
- Inngått av avtale med nytt vedlikeholdsfirma for ventilasjon
- Avsluttet avtale med rottefirma
- Renset ventilasjonsanlegget sentralt og i alle enheter
- Følge opp vaktmester på en rekke ulike forefallende oppgaver

Hva skal vi gjøre:

- Starte program for skifte av ventiler i varmtvannstanker da flere tanker har begynt å lekke siste år
- Reparer ødelagte låser- finne en løsning for å minimere gjentatt hærverk
- Få rett H-nummer på alle dører
- Rette feil på nummerering i alarmanlegget
- Øke til en større container for avfall

Oslo, den 04.03.26
Styret i Sameiet Krumgaten 4

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Krumgaten 4

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 028 076	1 028 076	1 003 512
Andre inntekter	2	202 471	200 974	193 748
Sum driftsinntekter		**1 230 547**	**1 229 050**	**1 197 260**
Styrehonorar		70 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	9 870	7 050	7 050
Kommunale avgifter		191 330	184 984	165 409
Vedlikehold	4	247 017	230 000	252 314
Kollektiv avtale TV/bredbånd		206 431	200 974	193 244
Driftskostnader	5	253 166	258 773	236 941
Honorarer	6	77 726	65 000	72 988
Forsikring		90 752	90 000	112 817
Andre kostnader	7	7 198	12 700	7 133
Sum driftskostnader		**1 153 491**	**1 099 481**	**1 097 895**
Driftsresultat		**77 056**	**129 569**	**99 365**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	725	0	13 186
Finanskostnader	9	4 538	0	0
Netto finansresultat		**-3 813**	**0**	**13 186**
Årets resultat		**73 243**	**129 569**	**112 551**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	73 243	0	112 551
Sum overføringer		**73 243**	**0**	**112 551**

Balanse

Sameiet Krumgaten 4

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 672	0
Forskuddsbet. kostnader		141 750	123 621
Bankinnskudd mv.	10	562 184	495 256
Sum omløpsmidler		**707 606**	**618 878**
Sum eiendeler		**707 606**	**618 878**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		671 838	598 595
Sum egenkapital	**11**	**671 838**	**598 595**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		9 228	10 119
Leverandørgjeld		5 996	4 381
Påløpte kostnader		20 544	5 783
Sum kortsiktig gjeld		**35 768**	**20 283**
Sum gjeld		**35 768**	**20 283**
Sum egenkapital og gjeld		**707 606**	**618 878**

OSLO, 31.12.2025 /
Styret for Sameiet Krumgaten 4

Thomas Michael Alten Elvsaas Styrets leder	Jørgen Holte Sørlie Styremedlem	Johan Peter Schwartz Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kabel-TV	198 396	200 974	193 248
Andre inntekter	4 075	0	500
Sum	**202 471**	**200 974**	**193 748**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050	7 050
Sum	**9 870**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	110 344	70 000	0
Vedlikehold utearealer	0	30 000	6 460
Vedl. nøkler, låser, skilt, CCTV m.m.	29 824	60 000	132 617
Vedlikehold VVS	0	0	71 532
Egenandel forsikring	12 000	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	10 000	1 185
Vedl.hold ventilasjon	73 236	12 000	7 154
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	21 613	35 000	23 366
Vedl./drift videoovervåkning	0	3 000	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**247 017**	**230 000**	**252 314**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	43 078	45 000	40 038
Renhold	59 791	65 718	62 234
Matter	8 325	9 500	8 875
Annen renovasjon	0	2 000	1 898
Skadedyrkontroll	0	8 000	7 765
Snebrøyting, strøing, m.m.	9 478	17 000	22 503
Vaktmestertjenester	70 466	71 055	66 734
Variable vaktmestertjenester	62 028	40 000	26 893
Porto	0	500	0
Sum	**253 166**	**258 773**	**236 940**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	11 563	0	10 938
Forretningsførsel	61 800	61 800	59 750
Ekstra forretningsførsel	1 163	0	1 500
Andel systemkostnader	3 200	3 200	800
Sum	**77 726**	**65 000**	**72 988**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 200	2 130
Bankomkostninger	4 596	5 000	4 685
EHF-fakturagebyr	0	500	132
Diverse kostnader	402	5 000	186
Sum	**7 198**	**12 700**	**7 133**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	27	0	480
Bankrenter	698	0	501
Andre finansinntekter	0	0	12 205
Sum	**725**	**0**	**13 186**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	4 538	0	0
Sum	**4 538**	**0**	**0**

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.46161	562 184	495 256
Sum	**562 184**	**495 256**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	598 595	486 044
Årets resultat	73 243	112 551
Egenkapital 31.12.	**671 838**	**598 595**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**598 595**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	73 243
C. Disponible midler 31.12	**671 838**
Årets endring i disponible midler	73 243
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	707 606
- Kortsiktig gjeld	35 768
= Disponible midler 31.12	**671 838**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Krumgaten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Krumgaten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 73 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. januar 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 70 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjettet forutsetter at man øker varen felleskostnader med 5% fra 01.07.2026.

Vare for TV og internett justeres i tråd med faktura fra leverandør på halvårlig basis.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 028 076	1 028 076
Felleskostnader		**1 028 076**	**1 028 076**
3763	Kabel-TV	207 000	198 396
3900	Andre inntekter	0	4 075
Andre inntekter		**207 000**	**202 471**
Sum driftsinntekter		**1 235 076**	**1 230 547**
5330	Styrehonorar	70 000	70 000
Styrehonorar		**70 000**	**70 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Andre personalkostnader		**9 870**	**9 870**
6320	Kommunale avgifter	184 747	179 330
6321	Kommunale Avgifter - Vann	0	12 000
Kommunale avgifter		**184 747**	**191 330**
6600	Vedlikehold bygning utv.	72 800	110 344
6605	Vedlikehold utearealer	31 200	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt, CCTV m.m.	62 400	29 824
6621	Egenandel forsikring	0	12 000
6625	Vedlikehold elektro	10 400	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	12 480	73 236
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	36 400	21 613
6643	Vedl./drift videoovervåkning	3 120	0
6690	Diverse vedlikehold	10 400	0
Vedlikehold		**239 200**	**247 017**
7690	TV og internett	207 000	206 431
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**207 000**	**206 431**
6340	Strøm fellesanlegg	45 000	43 078
6360	Renhold	62 556	59 791
6361	Matter	10 000	8 325
6380	Annen renovasjon	2 000	0
6381	Skadedyrkontroll	8 000	0
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	17 000	9 478
6785	Vaktmestertjenester	75 000	70 466
6786	Variable vaktmestertjenester	40 000	62 028
Driftskostnader		**259 556**	**253 166**
6700	Revisjon	12 000	11 563
6710	Forretningsførsel	64 272	61 800
6711	Ekstra forretningsførsel	0	1 163
6714	Andel systemkostnader	3 328	3 200
Honorarer		**79 600**	**77 726**

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
7500	Forsikringspremie	102 000	90 752
Forsikring		**102 000**	**90 752**
7400	Kontingenter	2 400	2 200
7770	Bankomkostninger	5 000	4 596
7771	EHF-fakturagebyr	250	0
7790	Diverse kostnader	10 000	402
Andre kostnader		**17 650**	**7 198**
Sum driftskostnader		**1 169 623**	**1 153 491**
Driftsresultat		**65 453**	**77 056**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	27
8051	Bankrenter	0	698
Finansinntekter		**0**	**725**
8150	Renter leverandører	0	4 538
Finanskostnader		**0**	**4 538**
Netto finansresultat		**0**	**-3 813**
Årets resultat		**65 453**	**73 243**

ENQVIST

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørlie	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2025

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Krumgaten 4** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Krumgaten 4
Tid: 24.03.2026 – KL 16:30
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo – 4 etasje

Konstituering

- 9 seksjoner var fremmøtt. Hvorav 3 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørlie ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 73 243 og en egenkapital på kr 671 838, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Årsmøtet takker spesielt styreleder for innsatsen og jobben som er gjort i løpet av året.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 65 453 og forutsetter at man øker felleskostnader med 5% fra 01.07.2026. Vare for TV og internett justeres i tråd med faktura fra leverandør på halvårlig basis.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg
Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørlie	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 17:20.

Oslo, 24. mars 2026

Rune Dybvik	**Jørgen Holte Sørlie**
møteleder	seksjonseier

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Krumgaten 4
Tid: 24.03.2026 – KL 16:30
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo – 4 etasje

Konstituering

- 9 seksjoner var fremmøtt. Hvorav 3 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørlie ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 73 243 og en egenkapital på kr 671 838, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Årsmøtet takker spesielt styreleder for innsatsen og jobben som er gjort i løpet av året.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 65 453 og forutsetter at man øker felleskostnader med 5% fra 01.07.2026. Vare for TV og internett justeres i tråd med faktura fra leverandør på halvårlig basis.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg
Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørlie	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 2 år i 2026

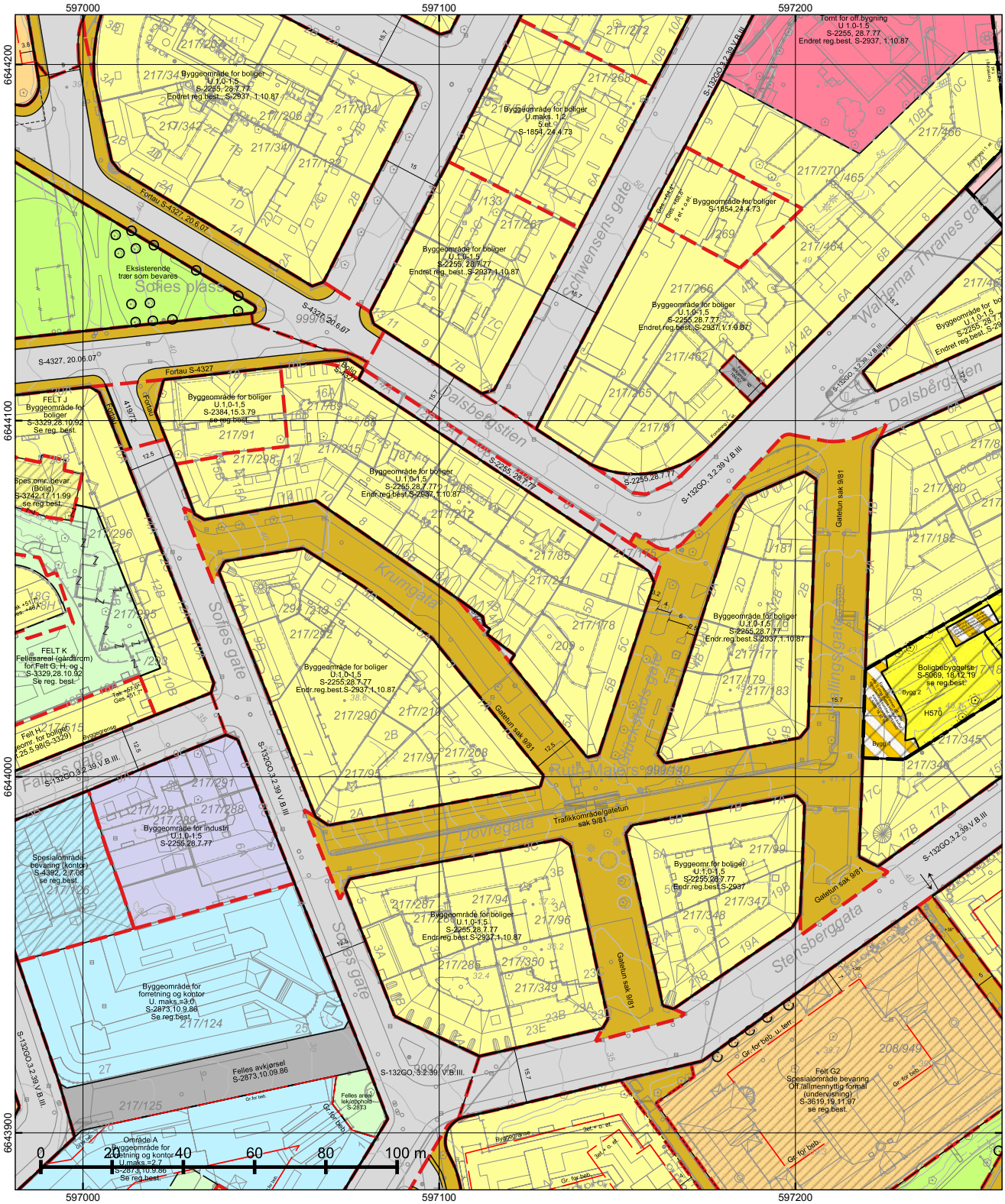
Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 17:20.

Oslo, 24. mars 2026

Rune Dybvik	**Jørgen Holte Sørlie**
møteleder	seksjonseier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

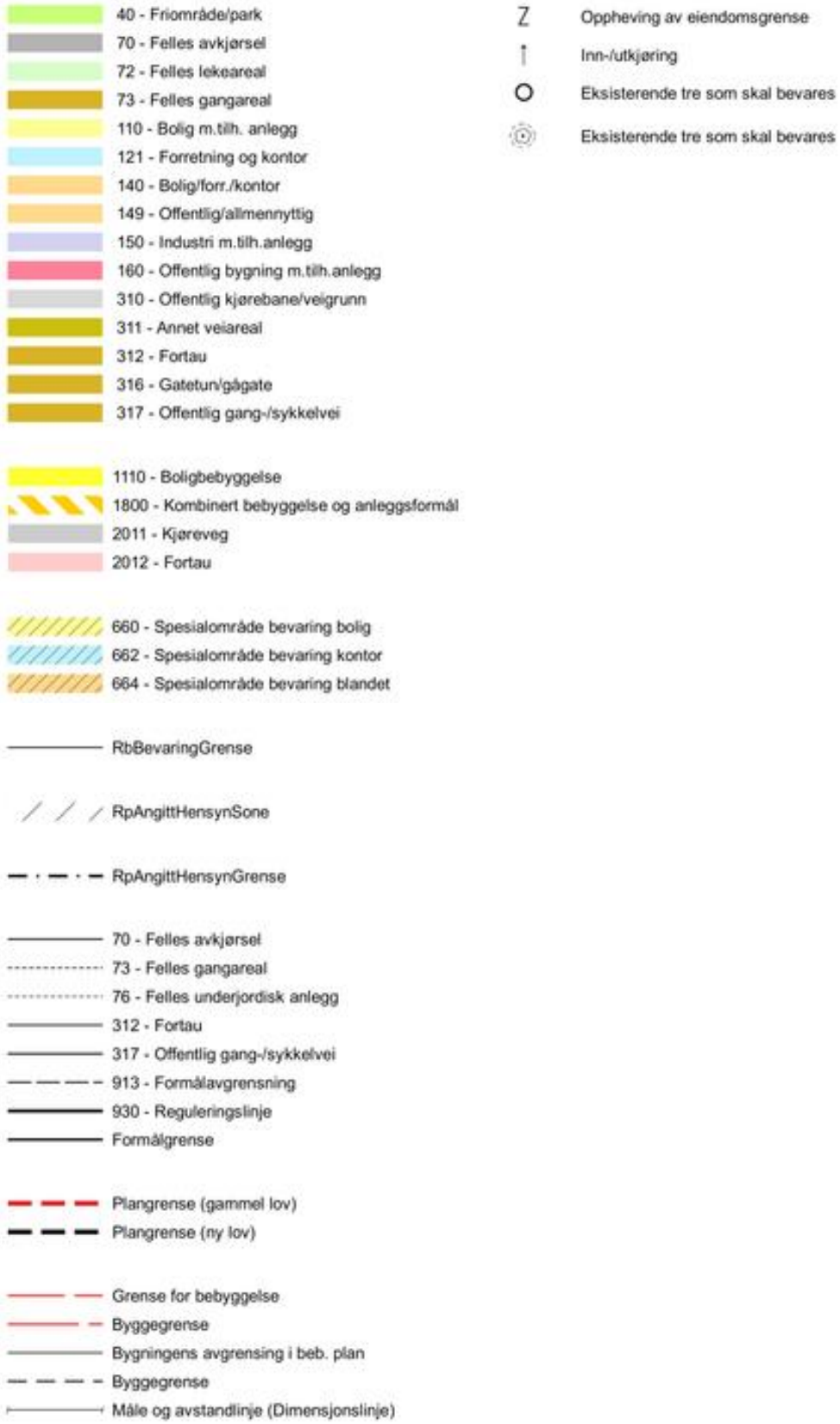
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

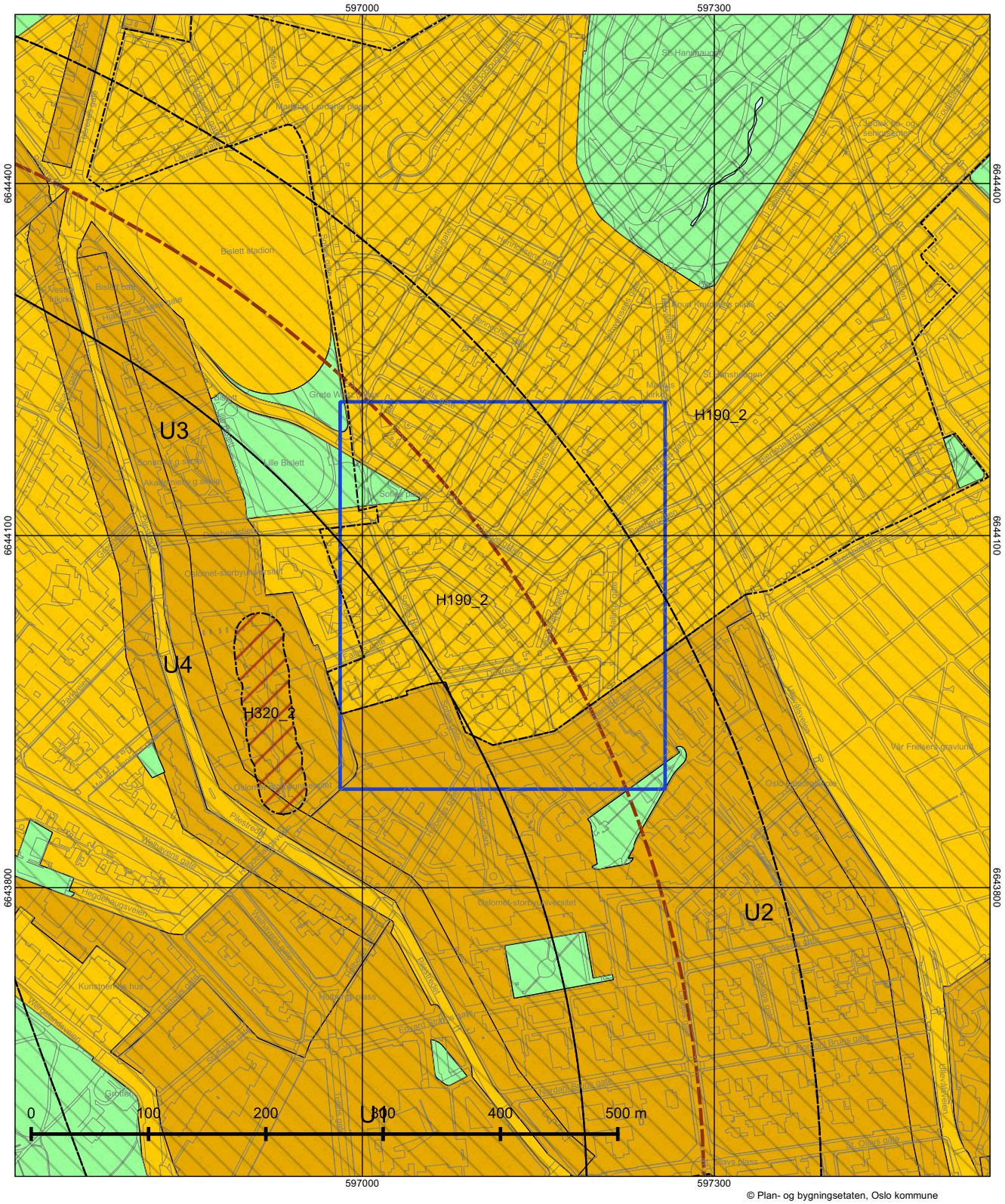
PlottID/Best.nr: 163730/ 86540838
Deres ref.:
Adresse: Krumgata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/211

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163730/86540838
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Archus arkitekter as
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Dato: 01 SEPT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9900349-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Christer Øverland Dag | Arkivkode:

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Zag a/s	Adresse:	Fritzners gate 20, 0264 OSLO
Søker:	Archus arkitekter as	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 92 da bevaringsverdien av bygningen vil bli ytterligere redusert med oppføring av takoppløft mot gate.

Søknaden omfatter innredning av loft til 8 hybler. De er foreslått 2 takoppløft mot gate og 2 takoppløft mot bakgård.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 vedrørende u-grad.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Begrunnelse for avslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 92 er med bakgrunn i at takoppløftet reduserer bygningsens bevaringsverdi ytterligere.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft til 8 hybler. De er foreslått 2 takoppløft mot gate og 2 takoppløft mot bakgård. Det totale bruksareal for innredning av loft er 208 m2 BRA.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Gjeldende plangrunnlag:

Jfr. reguleringsplan S-2255 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Innsendte søknad om innredning av loft viser 2 takoppløft mot gate og 2 takoppløft mot bakgård. Plan- og bygningsetaten, samt byantikvaren har gjennom en skjerping av bygningsutformingen laget presidens på av en kun i spesielle tilfeller godtar takoppløft eller arker mot gate. Vanligvis godtar en kun vinduer i takflaten. Dette medfører at hybler mot gate ikke får tilfredsstillende takhøyde i deler av rom og er dermed uegnet som egne hybelenheter. Dette er blitt formidlet til ansvarlig søker muntlig den 09.06.99 uten at plan- og bygningsetaten har mottatt reviderte tegninger av byggetiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i brev datert 16.02.99 frarådet tiltaket med bakgrunn i at takoppløftet mot gate ikke er i tråd med generell praksis for utbygging av loft.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten bekrefter de opplysninger som byantikvaren uttaler i brev datert 16.02.99.

Dispensasjoner:

Ansvarlig søker har i skriv i saken søkt om dispensasjon fra regulert u-grad som er maks 1.5, da utbygging av loft medfører at tiltaket får en u-grad på 1.9. Ansvarlig søker har uteglemt å søke om dispensasjon på innsendte nabovarsel. Ved en revisjon av byggesaken må slik dispensasjon opplyses om.

Eventuell revidert søknad:

Ved en eventuell revidert søknad anbefaler plan- og bygningsetaten at takoppløft mot gate fjernes og erstattes med vinduer i takflaten. Takoppløft mot bakgård kan beholdes.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Rolf Granan
Seksjonsleder

Dag Christer Øverland
Saksbehandler

Kopi til:
Zag a/s, Fritzners gate 20, 0264 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Archus arkitekter as
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Dato: 05 JULI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199900349-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Christer Øverland	Arkivkode:

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Zag a/s	Adresse:	Fritzners gate 20, 0264 OSLO
Søker:	Archus arkitekter as	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter innredning av loft til 2 leiligheter og 4 hybler. Tiltaket har et samlet bruksareal på 208 m2 BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 3, 5, 6 og 7, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 jfr. § 31 gis dispensasjon fra reguleringsplanenes bestemmelser §3 om krav til bebyggelsesplan (S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87), samt krav til u-grad 1,5, slik at loft kan innredes til 2 leiligheter og 4 hybler.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft til 2 leiligheter og 4 hybler. Tiltaket har et samlet bruksareal på 208 m2 BRA. Tiltaket medfører at det oppføres arker mot gate, samt takoppløft mot bakgård.

Nabovarsling:

Plan- og bygningsetaten har etter en konkret vurdering besluttet at tiltaket ikke behøver nytt nabovarsel, da de reviderte tegninger må ansees å ha et mindre omfang enn det som først ble nabovarslet.

Spesielle forhold:

Tiltaket er tidligere gitt avslag den 01.08.1999 pga. tiltakets utforming og bevaringsverdien av bygningen. Tiltakshaver har senere levert inn reviderte tegninger i tråd med anbefalinger fra plan- og bygningsetaten.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Ansvar og kontroll:
Plan- og bygningsetaten godkjenner ikke innleverte overordnete kontrollplan for prosjektering, da etaten har gått vekk i fra denne type kontrollplan. Plan- og bygningsetaten krever derfor at det ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse innleveres kontrollplan både for prosjektering og utførelse.

Plan- og bygningsetaten vil kreve uavhengig kontroll av følgende koder i godkjenningskatalogen fra november 1999: KPR 120.2 (kun brann) og KPR 131.2. Bakgrunnen for at det kreves uavhengig kontroll av disse fagområdene er at plan- og bygningsetaten har erfaring med at konsekvensene for feil er store for disse fagområdene.

Det kreves også uavhengig kontroll for KPR 110.2 (arkitekturteknisk prosjektering). Bakgrunnen for at det kreves uavhengig kontroll for aktuelle fagområde er at plan- og bygningsetaten vil ha uavhengig kontroll på at kravene i teknisk forskrift TEK § 10-34 (boder) er oppfylt. Det påpekes at det er kun TEK § 10-34 det ønskes uavhengig kontroll på.

Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal de benyttes kun koder fra godkjenningskatalogen november 1999.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i brev datert 16.02.99 frarådet tiltaket med bakgrunn i at takoppløft mot gate ikke er i tråd med generell praksis for utbygging av loft. Byantikvaren uttalte i samme brev at en heller anbefaler vindu i takflate mot gate. Takoppløft mot bakgård kan godkjennes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten har sammen med ansvarlig søker gått grundig igjennom byggesaken og finner i denne saken å kunne godkjenne arker mot gate, isteden for vinduer i takflate som anbefalt av byantikvaren. Bakgrunnen for plan- og bygningsetatens avgjørelse er at tiltaket i seg selv ikke blir synlig fra gateplan, samt at arkene i dette konkrete tilfelle ikke vil redusere bevaringsverdien vesentlig.

Dispensasjoner:

I følge reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77 (endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87), er området regulert til byggeområde for boliger.

I medhold av plan- og bygningsloven §7 jfr.§31 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 fra krav om bebyggelsesplan, slik at omsøkte loftsinnredning kan gjennomføres som omsøkt. Som særlig grunn for å gi dispensasjon oppgis det loftsinnredningen anses som tilstrekkelig opplyst i forhold til omgivelsene.

I medhold av plan- og bygningsloven §7 jfr.§31 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-2255, slik at U-graden for eiendommen kan godkjennes med U 1,9. Som særlig grunn kan nevnes at utbyggingen av loftet vil være innen eksisterende bygningskropp og vil ikke medføre påbygg/tilbygg.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Utomhusplan for den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjenning.
3. Kravene til dokumentasjon i forskrift om saksbehandling og kontroll SAK §§ 14 og 15 må være oppfylt.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Dag Christer Øverland
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:

Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

MMW Sivilarkitekter mnal AS
Schweigaardsgt 34 d
0191 Oslo

Dato: 29 AUG 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-14 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Sigurd I Solem	Adresse:	Ruseløkkveien 14 B, 0251 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter mnal AS	Adresse:	Schweigaardsgate 34 d
Tiltakstype:	Blokk/bygård/	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.06 2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 05.07.2000 tillates nå igangsatt med følgende endringer:

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til tidligere godkjent søknadsdokumentasjon:
Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdene SØK 040.2 og PRO/ KPR 110.2 og 120.2. Nytt foretak er MMW Sivilarkitekter mnal AS.
I medhold av Plan- og bygningsloven §93b nr. 2 godkjennes endringen.

Nye godkjente tegninger er tegninger med nr. 8, 11 og 12. Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 3 og 6 utgår.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket . Vedtaket omfatter ikke PRO/ KPR 311.2, prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, og ikke PRO/ KPR 541.2, prosjektering av brannalarmanlegg .

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder innredning av loft til 2 leiligheter og 4 hybler. BRA er 208 m2 .

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Spesielle forhold
Rammetillatelse er kun gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Foreliggende søknad om igangsettingstillatelse er mottatt med svært knapp margin til utløpet av denne perioden, særlig sett på bakgrunn av at det er foretatt endringer både m.h.t ansvarsforhold og tegningsmateriale. Da innsendt materiale anses komplett for behandling, har Plan og bygningsetaten funnet å kunne fatte vedtak i saken.

På bakgrunn av at nytt foretak har overtatt ansvaret for arkitekturprosjekteringen, er tegningene sendt inn på nytt med mindre justeringer i forhold til gitt rammetillatelse. Det er ikke foretatt eksteriørmessige endringer av tiltaket eller endringer i bærende konstruksjoner eller vesentlige endringer av våtrom. Plan- og bygningsetaten finner at endringene ikke er av vesentlig karakter, og vi vil derfor ikke kreve egen søknad om tillatelse til endring.
Nye godkjente tegninger er tegninger med nr. 8, 11 og 12. Tidligere godkjente tegninger med nr.1, 3 og 6 utgår.

Ansvarlige foretak
Skifte av ansvarlig foretak for fagområdene SØK 040.2 og PRO/ KPR 110.2 og 120.2 godkjennes.
Det oppgis at tidligere ansvarlig foretak Archus arkitekter as, er orientert og ikke har innvendinger til skiftet.

Det ble i rammetillatelse stilt krav om uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering, KPR 121.2, av konstruksjonsteknisk prosjektering, KPR 131.2, og av arkitekturprosjektering av byggverk, KPR 110.2, vedr. krav til bodplass.
Vedr. KPR 121.2 : Multiconsult AS godkjennes som ansvarlig for PRO/KPR 121.2. På bakgrunn av at foretakets har sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3, ser PBE ikke lenger nødvendigheten av å kreve uavhengig kontroll. Sidemannskontroll av prosjekteringen godkjennes.
Vedr. KPR 131.2: Ba 8 Rådgivende Ingeniører AS godkjennes som ansvarlig prosjekterende .På samme bakgrunn som for ovenstående, ser PBE heller ikke her nødvendigheten av å kreve uavhengig kontroll av prosjekteringen. Sidemannskontroll vil være tilstrekkelig.
Vedr. KPR 110.2., krav til bodplass i TEK 10-34, viser nye tegninger at det vil bli boder til alle leilighetene/ hyblene i kjelleren. Krav til uavhengig kontroll bortfaller.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Utomhusplan
Krav til utomhusplan i rammetillatelsen frafalles.

Kontrollplaner
Kontrollplaner for prosjektering og utførelse godkjennes for de fagområdene vedtaket omfatter.
Fullstendig kontrollplan for prosjektering samt kontrollerklæringer vedr. PRO/ KPR 311.2 og 541.2 må innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for resten av tiltaket.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by. Endring

for Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjente tegninger
- Godkjente kontrollplaner
- Godkjente ansvarsretter
- 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

MMW Sivilarkitekter mnal AS
Schweigaardsgate 34D
0191 OSLO

Dato: 27 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199900349-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Sigurd I Solem	Adresse:	Ruseløkkveien 14 B, 0251 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter mnal AS	Adresse:	Schweigaardsgate 34D, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 13-19, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter

- **Nye baderom i 2,3, og 4. etasje,**
- **Endring av baderommene på loft,**
- **Fjerning av trapp**
- **Endring av bodløsning og**
- **Ny plassering av fellesvaskeri.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 5,7, 8, 11 og 12utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 2255, datert 28.07.77. Endret reg. best, S- 2937, datert 01.10.87.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Det er foretatt mindre vesentlige endringer av fasade. Dette medfører ikke at bygningens eksteriør endrer karakter..

Ansvar og kontroll:
Det vises til igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 29.08.2003.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Etaten finner å kunne godkjenne de omsøkte endringene.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

MMW Sivilarkitekter mnal AS
Schweigaardsgate 34D
0191 OSLO

Dato: 28 NOV. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Sigurd I Solem	Adresse:	Ruseløkkveien 14 B, 0251 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter mnal AS	Adresse:	Schweigaardsgate 34D, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RESTEN AV TILTAKET

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.10.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 05.07.2000 og endring av rammetillatelse av 21.11.2003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder resten av tiltaket. Igangsettingstillatelsen omfatter PRO/ KPR 311.2 (sanitæranlegg), og PRO/ KPR 541.2 (brannalarmanlegg).

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder innredning av loft og endringer i 1.-4. etasje beskrevet i tillatelse til endring datert 21.11.2003. BRA på loft er 208 m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Kontrollplan

Supplerende kontrollplan for prosjektering , samt kontrollplan for viktige og kritiske områder følger vedlagt.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 14 SEPT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199900349-37 Saksbeh: Katja Beer
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	0170 Krumgata 4, OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - KRUMGATA 4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.05.2006.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter

- **Skifte av ansvarlige foretak**
- **Kanaltrasseer for vann- og avløp,**
- **Ventilasjon**
- **Justeringer kjøkken og bad.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan en	E-2	28.03.2006	34/5
Plan to	E-3	07.09.2006	34/6
Plan tre	E-4	28.03.2006	34/7
Plan fire	E-5	28.03.2006	34/8
Plan loft	E-1	28.03.2006	34/9

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:
Tegninger påført vårt stempel 14,15 og 16.

Følgende nye foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970097902 Archfoss Jochen Fandler	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
915251293 Rambøl Norge AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Brann- og lydteknisk prosjektering. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
857288262 Dr. techn. Kristoffer Apeland AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
979749651 Ingeniørservice AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 . Ventilasjon Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 . Ventilasjon Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 . Ventilasjon Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 .Ventilasjon
989553461 Pål Erik Berger AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Sanitær Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Sanitær. Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og

	installasjoner, tiltaksklasse 2
956142997 Ymer AS	Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Esmi AS , 946 551 652, er tidligere godkjent som ansvarlig tiltak for prosjektering/ kontroll prosjektering av brannalarmanlegg i samsvar med søknad om ansvarsrett.. Kontrollerklæring er mottatt.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Estetiske krav:
Denne søknaden omfatter ikke eksteriørmessige endringer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Med henvisning til avsnittene over kan Plan- og bygningsetaten gi tillatelse til de omsøkte endringene.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Sindre Samsing
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 24 DES. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Voksenliveien 11, 0789 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - KRUMGATA 4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 14.12.2007.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart.

Endringssøknaden gjelder oppføring av nytt overbygget inngangsparti.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger:
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	07.12.2007	44/2
Plan kjeller	E-1	07.12.2007	44/3
Plan 1 etg -	E-2	07.12.2007	44/4
Snitt	E-8	07.12.2007	44/5
Fasade mot Krumgata	E-7	07.12.2007	44/6

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan en	E-2	28.03.2006	34/5

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Estetiske krav:
Inngang A har i dag en utvendig trapp ned til gaten med et tak over. For å binde sammen inngang A med inngang B / kjellerinngangen, som ligger ca en meter lavere, legges det et repos foren A og videre en trapp ned til B. Et sammenhengende tak legges over og foran de to inngangsdørene. Reposet/ trappen utformes med et enkelt spilerekkverk og et tak understøttet med stolper. Tiltakets utforming anses å være tilpasset bygningen på en tilfredsstillende måte. Tiltaket er dermed i samsvar med plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende et tiltaks utseende.

Uttalelser fra annen myndighet:
Tiltaket ble forelagt Eiendom og byfornyelsesetaten til uttalelse.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten kan ikke se at det er nødvendig med avtale med Oslo kommune for tiltak på eiendom gnr. 217, bnr. 211 da hele tiltaket er lagt til tiltakshavers eiendom.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Det forutsettes at tiltaket holder seg innenfor tiltakshavers eiendom og ikke berører området regulert til gatetun.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Med henvisning til avsnittene over, finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne tiltaket.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

for Elin Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

KOPI

Dato: 26032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Voksenliveien 11, 0789 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - KRUMGATA 4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse og endringstillatelser foreligger det søknad om endringer.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, f og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten i flere omganger, siste gang 05.03.2010.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter omgjøring fra 6 mindre til 2 fire roms leiligheter på loftet, endring av planløsninger ellers med justerte entreer, sprinkling av bygningen, balkonger mot bakgård i 2., 3. og 4 etasje samt endrede ansvarsforhold.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 199900349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan garasje til søppelrom	E-1	08.12.2008	58/22
Plan 1. etasje	E-2	23.06.2009	58/23

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

Fasade mot gate	E-7	26.11.2008	58/29
Plan 2 etasje	E-3	14.01.2010	67/7
Plan 3 etasje	E-4	14.01.2010	67/8
Plan loft	E-6	27.01.2010	67/10
Plan 4. etasje	E-5	03.03.2010	70/3
Snitt	E-8	03.03.2010	70/4
Fasade mot bakgård	E-9	03.03.2010	70/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199900349	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
985231249 BERG KNUDSEN AS	PRO/KPR, ttk. 2, lyd- og vibrasjonsforhold
877021572 BRØDR HANSEN GRAVESERVICE AS	UTF/KUT, ttk. 1. gravearbeider for sprinkleranl
943919607 JUULS RØRSERVICE AS	UTF/KUT, ttk. 3, sprinkleranlegg
985853673 MEMO ELEKTRO AS	UTF, ttk. 2, brannalarm- og nødlysanlegg
988737593 NORSK EIENDOMSSERVICE AS	UTF/KUT, ttk. 2, murer- og tømrerarbeider
960816862 OPAK AS	PRO/KPR, ttk. 2, energi
924484039 SPRINKLER-SERVICE AS	PRO/KPR, ttk. 3, sprinkleranlegg
984500106 VENATOR AS	PRO/KPR. ttk. 3, brannteknisk

Tegninger som utgår i sak 199900349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan to	E-3	07.09.2006	34/6
Plan tre	E-4	28.03.2006	34/7
Plan fire	E-5	28.03.2006	34/8
Plan loft	E-1	28.03.2006	34/9
Plan kjeller	E-1	07.12.2007	44/3
Plan 1 etg	E-2	07.12.2007	44/4
Snitt	E-8	07.12.2007	44/5
Fasade mot Krumgata	E-7	07.12.2007	44/6

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Estetiske krav:
Gårdsfasaden endres med balkonger i 2. til 4. etasje, balkongene plasseres og utformes i henhold til bevaringspremissene for murgårdene. Plan- og bygningsetaten finner at fasadeendringen er i henhold til intensjonen bak plan- og bygningslovens § 74.2 og 92 tredje ledd.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren godkjente 15.01.2010 endringen av gårdsfasaden ved påføring på fasadeoppriss og planløsning.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
På snittet med tegningsnr. F8 det påføringer vedrørende rømningsleider på fasaden og rømningsluker i balkonger. Tegningen er godkjent basert på at disse påføringene ikke gjelder, dvs. at det ikke er leidere på denne fasaden og heller ikke rømningsluker i balkongene.
For oversikt over alle aktuelle ansvarlige aktører i byggesaken se dokument 58, fil nr. 10, vedlegg F2 og F3.
Fasadeendringene er godkjent av Byantikvaren og estetisk akseptable. Tiltaket kan godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Olav Wæthing, Voksenliveien 11, 0789 OSLO, med faktura uten vedlegg
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 14062010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Montebelloveien 2, 0379 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - KRUMGATA 4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 28.05.2010 og sist innsendte dokumenter 01.06.2010.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter fjerning av balkonger mot gård, endrede ansvarsforhold og ellers mindre endringer.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen

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

avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 199900349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E2	26.05.2010	74/13
Plan 2. etasje	E4	26.05.2010	74/15
Plan 3. etasje	E4	26.05.2010	74/16
Plan 4. etasje	E5	26.05.2010	74/17
Snitt	E8	05.05.2010	74/19
Fasade mot Krumgata	E7	26.05.2010	74/20
Fasade mot bakgård	E9	05.05.2010	74/21
Plan 1. etasje	E-2	26.05.2010	75/4
Plan loft	E-6	26.05.2010	75/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199900349	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
981132874 BYE & DØHLEN VENTILASJON AS	PRO/KPR/UTF/KUT, ttk. 2, ventilasjon

Tegninger som utgår i sak 199900349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot Krumgata	E-7	07.12.2007	44/6
Plan garasje til søppelrom	E-1	08.12.2008	58/22
Plan 1. etasje	E-2	23.06.2009	58/23
Fasade mot gate	E-7	26.11.2008	58/29
Plan 2 etasje	E-3	14.01.2010	67/7
Plan 3 etasje	E-4	14.01.2010	67/8
Plan loft	E-6	27.01.2010	67/10
Plan 4. etasje	E-5	03.03.2010	70/3
Snitt	E-8	03.03.2010	70/4
Fasade mot bakgård	E-9	03.03.2010	70/5

Følgende foretak har fått mistet ansvarsrett i tiltaket, sak 199900349	
Beskrivelse	
979749651 Ingeniørservice AS	PRO/KPR, tiltaksklasse 2 . Ventilasjon UTF/KUT, tiltaksklasse 2 .Ventilasjon

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det er ikke behov for at endringen nabovarsles da fasadeendringen er en tilbakeføring, og endringen ellers ikke berører naboer. Det forutsettes at tiltaket er i henhold til gjeldende tekniske regelverk. Tiltaket kan godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Olav Wæthing, Voksenliveien 11, 0789 OSLO, med faktura uten vedlegg
Byantikvaren i Oslo, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 14062010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199900349-79 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Montebelloveien 2, 0379 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE - KRUMGATA 4

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.
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2010.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Olav Wæthing, Montebelloveien 2, 0379 OSLO

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

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 18.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199900349-85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Montebelloveien 2, 0379 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - KRUMGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2010 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til: Olav Wæthing, Montebelloveien 2, 0379 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 11102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199900349-86 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 4	Eiendom:	217/211/0/0
Tiltakshaver:	Olav Wæthing	Adresse:	Montebelloveien 2, 0379 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - KRUMGATA 4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 22.09.2010.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter endrede ansvarsforhold.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199900349	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
985853673 MEMO ELEKTRO AS	UTF/KUT ttk. 2, brannalarm- og nødlysanlegg

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

Følgende foretak har fått endrede ansvarsforhold i tiltaket, sak 199900349	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915826946 SIEMENS AS	PRO/KPR, ttk. 2, brannarmanlegg og nødlys

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg.best. S-2937 datert 01.10.87.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Firmaet Memo Elektro AS overtar ansvarsrett for KUT, ttk. 2 for brannalarm- og nødlysanlegg fra firmaet Siemens AS. Endringen kan godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden

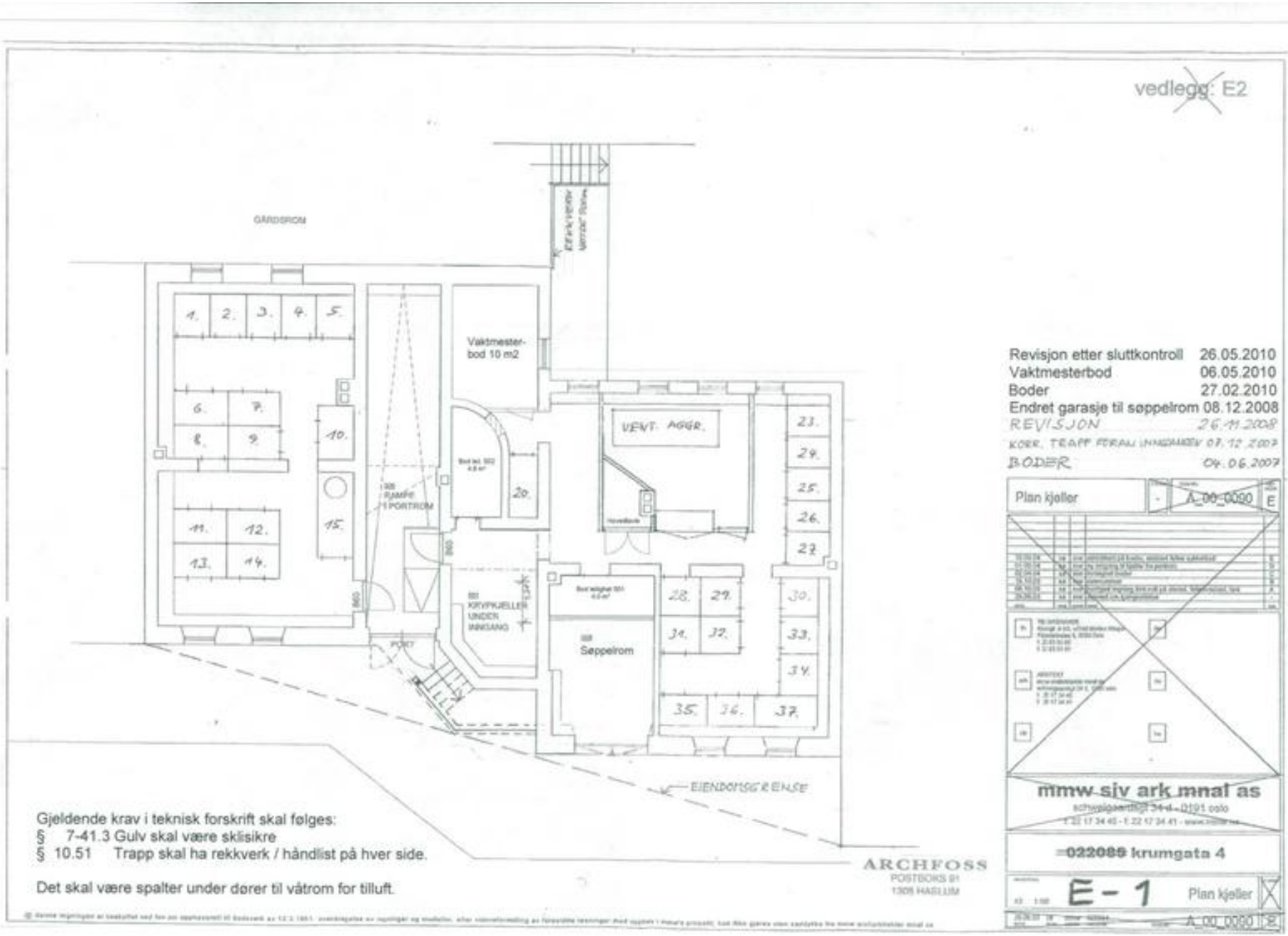
Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Olav Wæthing, Montebelloveien 2, 0379 OSLO, med faktura uten vedlegg


vedlegg: E2
GÅRDSROM
Vaktmester-
bod 10 m2
VENT. AGGR.
RAMPE
I PORTROM
KRYPPKJELLER
UNDER
INNGANG
Søppelrom
EIENDOMSGRENSE
Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
Vaktmesterbod 06.05.2010
Boder 27.02.2010
Endret garasje til søppelrom 08.12.2008
REVISJON 26.11.2008
BODER 04.06.2007
Plan kjeller
A_00_0090
E
Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10.51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side.
Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM
mmw sjv ark mnat as
022085 krumgata 4
E - 1
Plan kjeller
A_00_0090
E

vedlegg: E3



Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
Garderobeskap 27.02.2010
Revisjon 23.06.2009
REVISJON 26.11.2008
KORR. MÅL FOR UTV. TRAPP 07.12.2007
UTV. TRAPP + TAK O. INNGANG 04.06.2007
REVISJON 10.05.2007
TRAPPER I PORTECH 18.05.2006
VENT. SJAKTER 23.03.2006
ENDRER LEILIGHETER 405, 406, 407, 408 28.01.2006

Plan 1 etg. - A_00_0100 H

Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

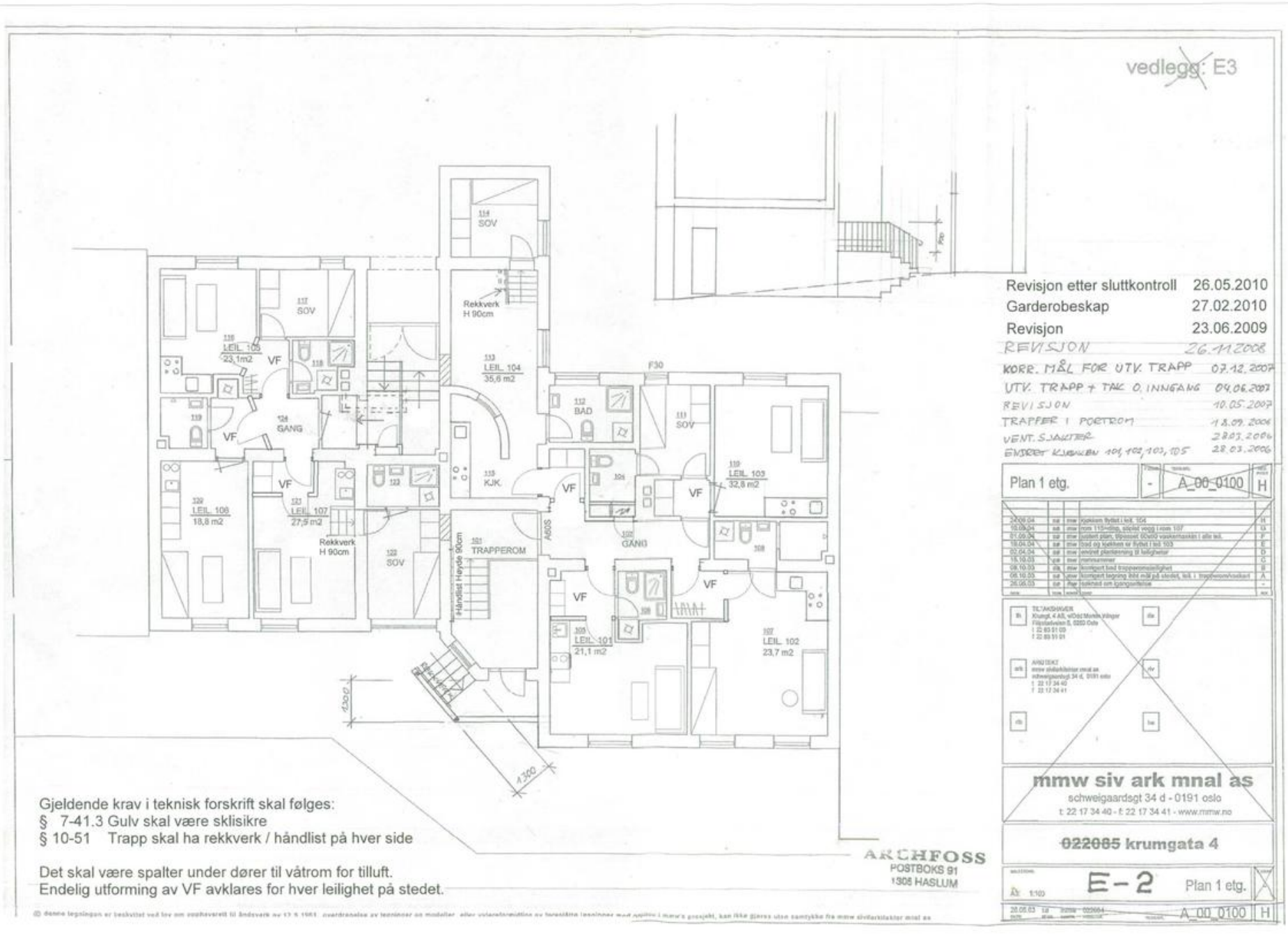
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

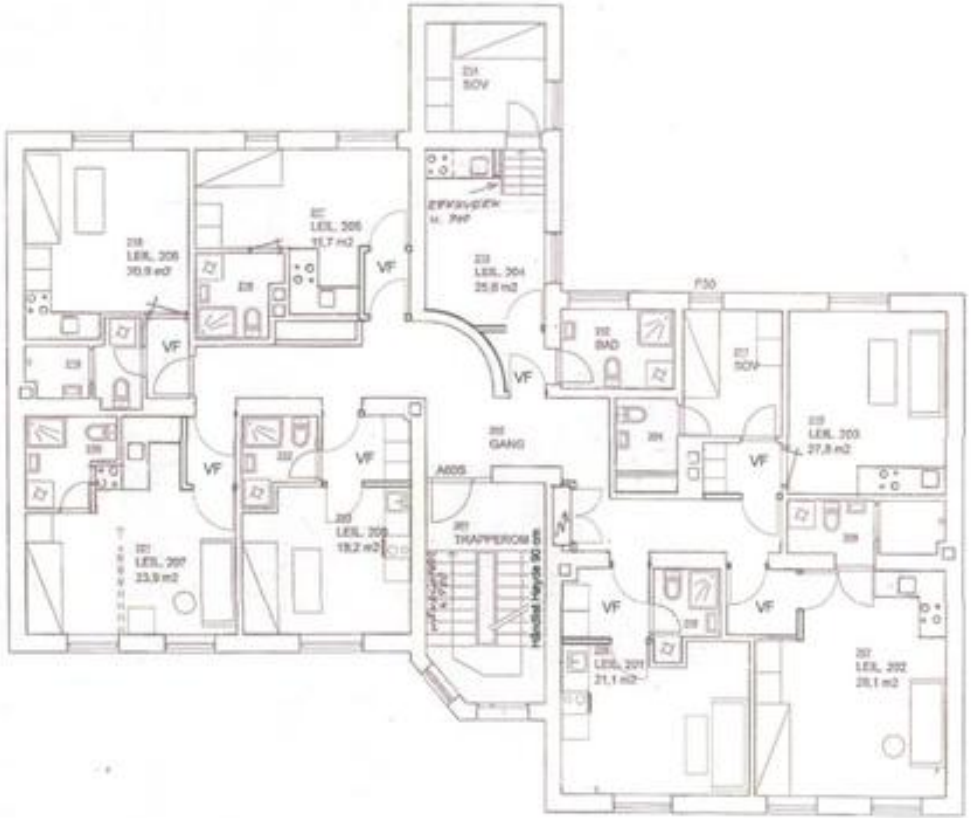
022065 krumgata 4

E-2 Plan 1 etg.

A_00_0100 H


vedlegg: E3
Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
Garderobeskap 27.02.2010
Revisjon 23.06.2009
REVISJON 26.11.2008
KORR. MÅL FOR UTV. TRAPP 07.12.2007
UTV. TRAPP + TAK O. INNGANG 04.06.2007
REVISJON 10.05.2007
TRAPPER I PORTROM 18.09.2006
VENT. SJAKTER 28.03.2006
ENDRET KJØKKEN 101, 102, 103, 105 28.03.2006
Plan 1 etg.
A_00_0100
H
LEIL. 101 21,1 m2
LEIL. 102 23,7 m2
LEIL. 103 32,8 m2
LEIL. 104 35,6 m2
LEIL. 105 23,1m2
LEIL. 106 18,8 m2
LEIL. 107 27,5 m2
BAD
KJK.
GANG
TRAPPEROM
SOV
VF
Rekkverk H 90cm
Håndlist Høyde 90cm
F30
A300
A605
Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side
Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022065 krumgata 4
E-2
Plan 1 etg.
A_00_0100
H

vedlegg: E4



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Fjernet balkonger	05.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
ENDRET KJØKKENER, VEGGT. SJAKTER	28.01.2008

Plan 2 etg. | - | A_00_0200 | H

Gjeldende krav i tenisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utorming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

© Alle opplysninger er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961, eventuelle kopiering og bearbeidelse, uten vederlagsfri avtale av tilsvarende leveranser med opphav i denne prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra andre rettighetshaver med rett.

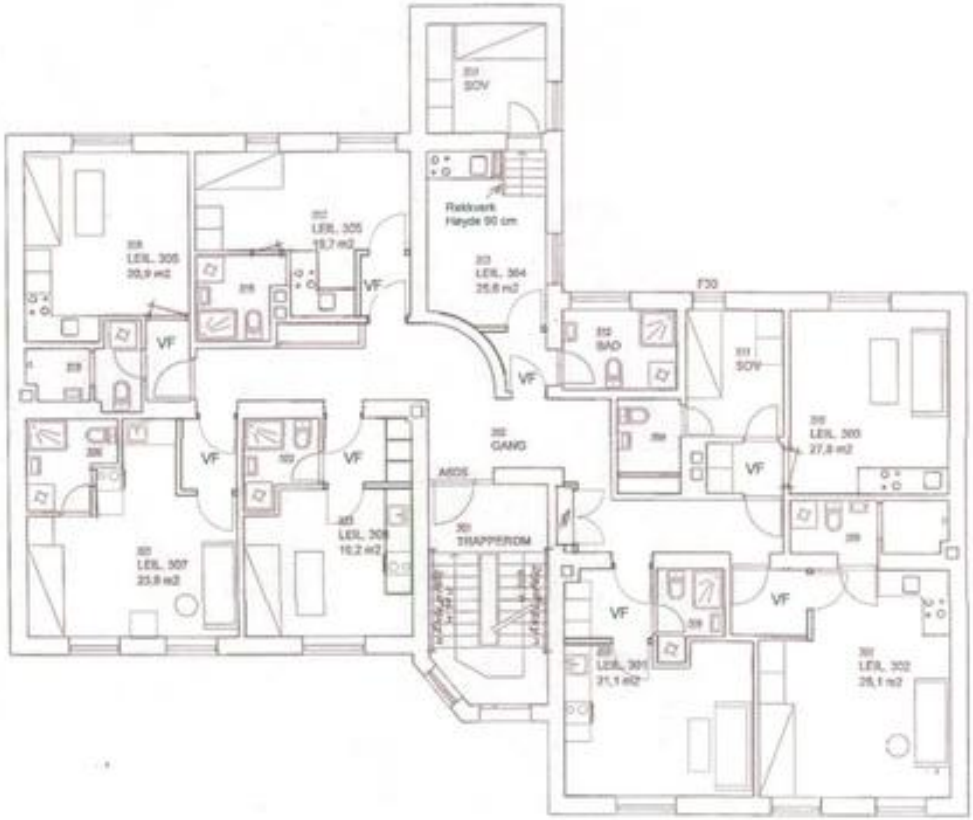
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t 22 17 34 40 - f 22 17 34 41 - www.mmw.no

022085 krumgata 4

E-3 Plan 2 etg.

A_00_0200 H



Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre.
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Fjernet balkonger	05.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	23.06.2009

REVISJON 26.11.2008
ENDRET KJØKKENER, VENT. SJAKTER 3.03.09

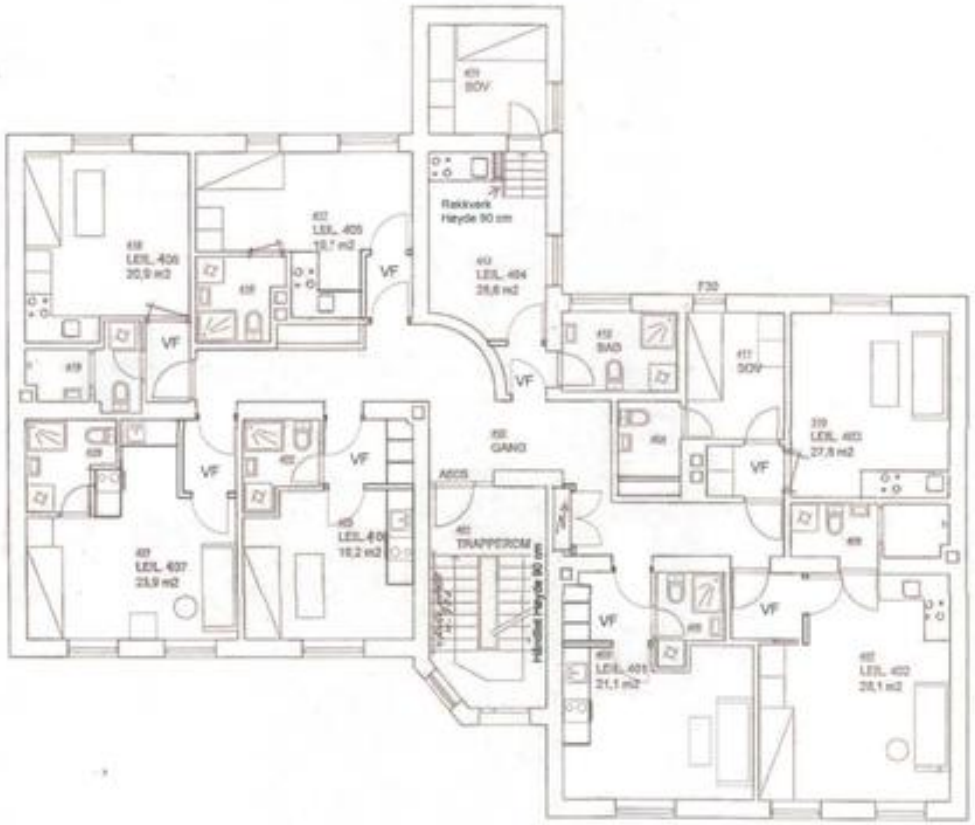
Plan 3 etg. A_00_0300 B

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 3191 oslo
t: 33 17 34 40 - f: 33 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

E – 4 Plan 3 etg.

A_00_0300 B



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Fjernet balkonger	05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade	03.03.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	23.06.2009

REVISJON 26.04.2010

ENDRET KJØKKENBENK, VENTILASJONER 28.03.2010

Plan 4 etg. - A_00_0400 B

Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1306 HASLUM

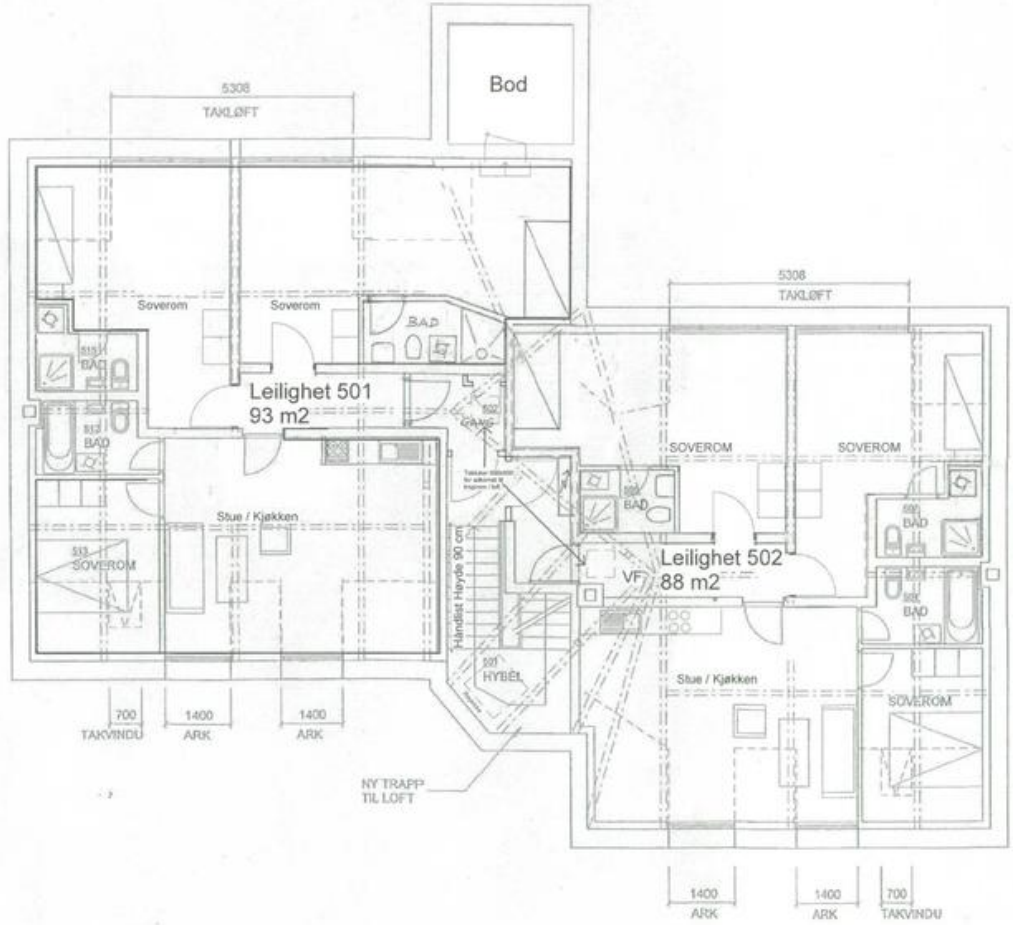
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022085 krumgata 4

E-5 Plan 4 etg.

A_00_0400 B

vedlegg: 1.1



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Revisjon	27.01.2010
Adkomst kryprom loft	05.11.2009
Revisjon	03.09.2009
Revisjon	20.08.2009
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
REVISJON	10.05.2007
VENT. SJAKTER	22.03.2006

Plan loft | - | A_00_0500 | C

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022065~~ krumgata 4

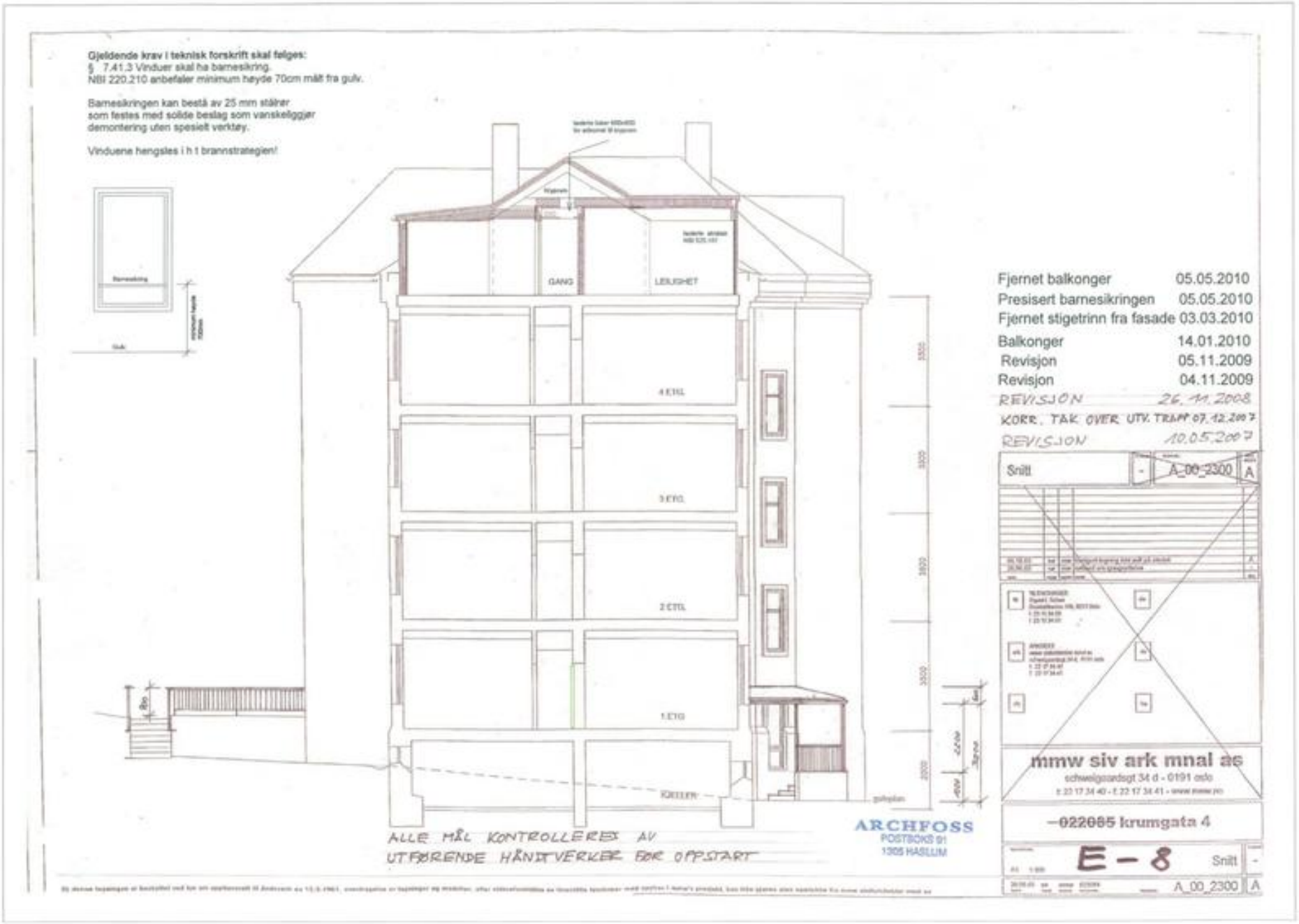
E - 6 | Plan loft | A_00_0500 | C

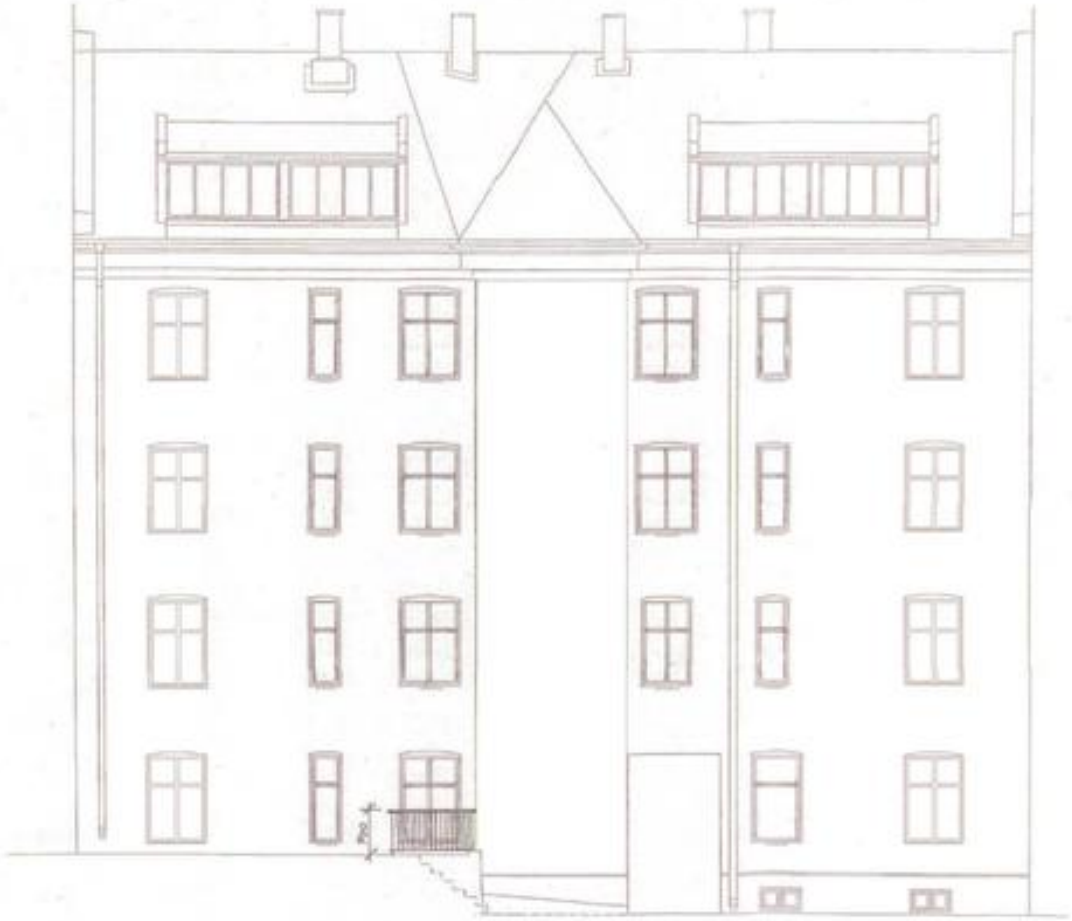
Gjeldende krav i teknisk forskrift skla følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre.
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlistå herside.

Det skal være spalter under dører til vårtrom for tilluft.
Endelig ufforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

I oppbau i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres noen samtykke fra mmw sivilarkitektur mnal as


Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7.41.3 Vinduer skal ha barnesikring.
NBI 220.210 anbefaler minimum høyde 70cm målt fra gulv.
Barnesikringen kan bestå av 25 mm stålrør som festes med solide beslag som vanskeliggjør demontering uten spesielt verktøy.
Vinduene hengsles i h t brannstrategien!
Barnesikring
GANG
LEILIGHET
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER
ALLE MÅL KONTROLLERES AV UTFØRENDE HÅNDVERKER FØR OPPSTART
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM
Fjernet balkonger 05.05.2010
Presisert barnesikringen 05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade 03.03.2010
Balkonger 14.01.2010
Revisjon 05.11.2009
Revisjon 04.11.2009
REVISJON 26.11.2008
KORR. TAK OVER UTV. TRAPP 07.12.2007
REVISJON 10.05.2007
Snitt
A_00_2300
A
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
-022085 krumgata 4
E-8
Snitt
A_00_2300
A



Fjernet balkonger 05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade 03.03.2010
Balkonger 14.01.2010
REVISJON 26.11.2008

Fasade mot bakgård - A_00_3200 A

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022685~~ krumgata 4

E-9 Fasade mot bakgård -

A_00_3200 A

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1309 HAGLUM



Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
REVISJON 26.11.2008
KORR. TAK OVER UTV. TRAPP 07.12.2009
REVISJON 10.05.2007

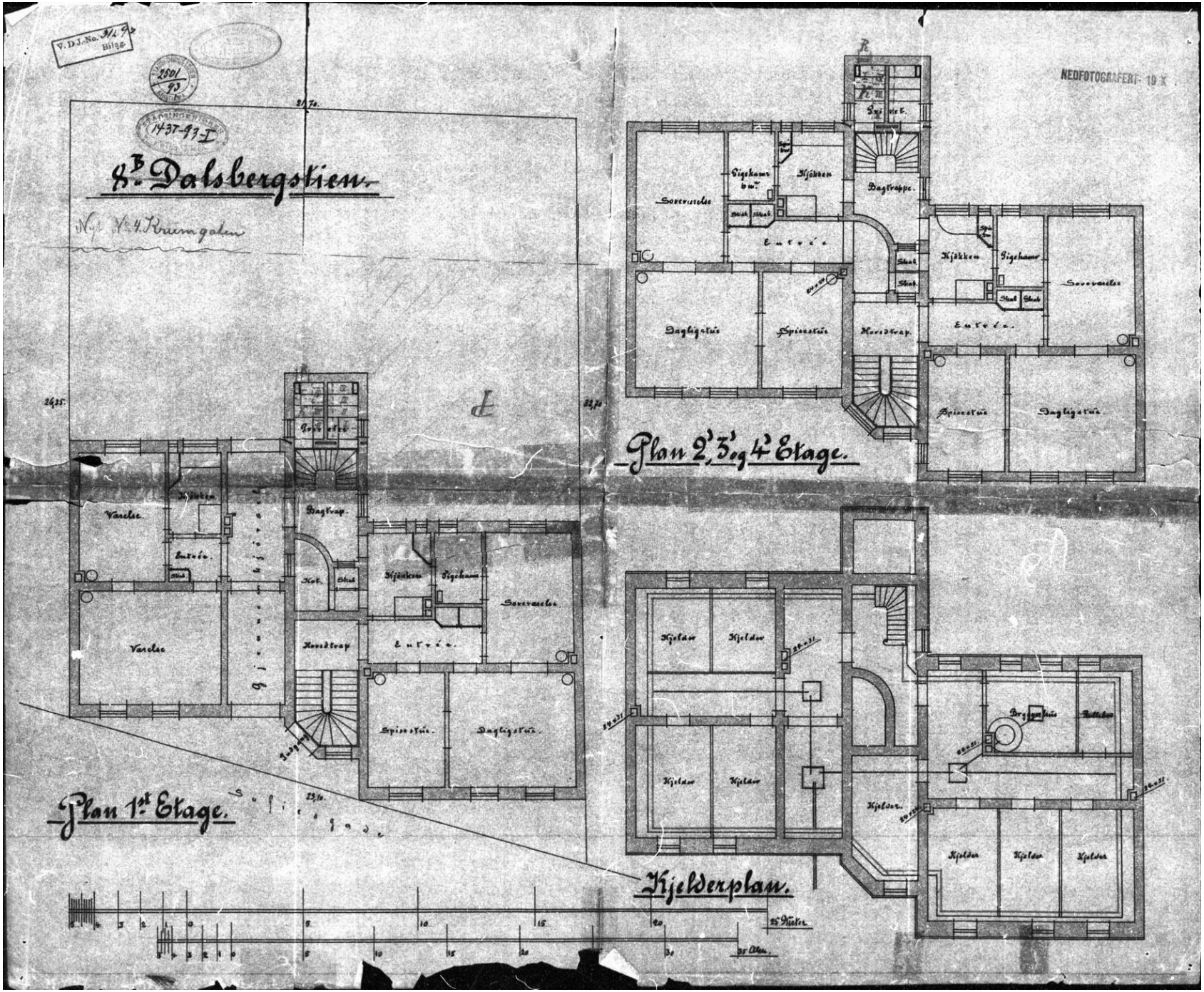
Fasade mot Krumgata | - | A_00_3100 | A

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo

~~022065~~ krumgata 4

E-7 Fasade mot Krumgata | - | A_00_3100 | A


V. D. J. No. 31/2 93 Bilag.
2801/93
1437-93-I
8B Dalsbergsteen.
No. 4. Ruemgaden
Plan 1st Etage.
Plan 2', 3' og 4' Etage.
Kjelderplan.
Vaerelse
Entrée.
Dagligstue
Spisestue
Soveværelse
Kjøkken
Pigekammer
Dagtrappe
Hovedtrap
Kjelder
NEDFOTOGRAFERT 19 X

V. D J.-No. 3129
4 Bilag.

STATSKONSTRUKTØREN 2501/93 KRISTIANIA 36/94.

1 Ansøkelse
3 Tegninger
1 korrekt Situationsplan

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmergaarden.

paa Matr.-No. 6te Dahlbergsløkken Krümgt. 4

Indleveret 9 December 1893 Attesteret 1. 10. 94.

Overrendes Hr Opmaalingschefen
til Underretning.
Christiania 9 December 1893.
Lem. Linthoe

OPMÅLINGSCHEFEN 654/93 KRISTIANIA

Bygningen maa trækkes 6,25 m. tilbage, idet den saaledes som den nu angivet paa Planen, kommer ud i den af Reguleringskommissionen godkjendte Privatgade (12,50 m bred) ført i Grunden.

D. u. s.

Theodor Gallis.

Overrendes den ovede Sundhedskommissionen. Vinduet fra Pigekst K vil komme i betænkelig Nærhed af Kjøkkenvinduet i de øvre Etager. Ved at flytte Delevæggen mellem Privetterne kan Faduen i dette Pigekst anbringes langs Delevæggen og Vinduet placeres ved R. Selv om Bygningen indrykkes saa af Opmaalingschefen ovenfor anbefalet vil Gaardsrummet P jo miste sit tilstrækkelige Areal. Hjørnet af Bygningen er maalt midt paa Facaden 15.6 m hvilket utvivlsomt kan tilstedes, da Gaden foran Porten er 12.8 m.

Naar Bygningen indrykkes og Primbarrangementet forandres vides Intet at bemærke ved Anmeldelsen.

Christiania 11 December 1893.
Lem. Linthoe

En forandret Korrekt Situationsplan nedlægges.
D. u. s. D. S.

498 V. NP 93.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ominnredning til hybelbygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Krumgt. 4.		67/782

Byggherre

A/S KRUMGT.4 Nytt v/
Toralf Hellebostad
Kirkeveien 48
OSLO-3

Ansvarshavende

Tømmermester Adolf Dokset
Tråkka 43
OSLO-3.

Dato HG/KL.
6. januar 1969.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-13. Aadvord. 6000. 2993/68. –

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 678
1933
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående bad og vannklosetter

på matr.nr. 4 Krumgaten

Innlevert 21 april 1933 Attestert Ferdig attestert 17.3.1934

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 21 april 1933

A. Hilland

Ad: 4 Krumgaten. Jnr. 701/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges. I baderummene må i 1.1/2 m. høide innenfor rabbits pusslaget legges et lag asfalt papp med limete skjøter til beskyttelse av trepanelet.

Oslo helseråd, den 27 april 1933.

Etter bemyndigelse.

Bygn. chefens Inn.: mottatt: 27 APR 1933

Alfr Lundh

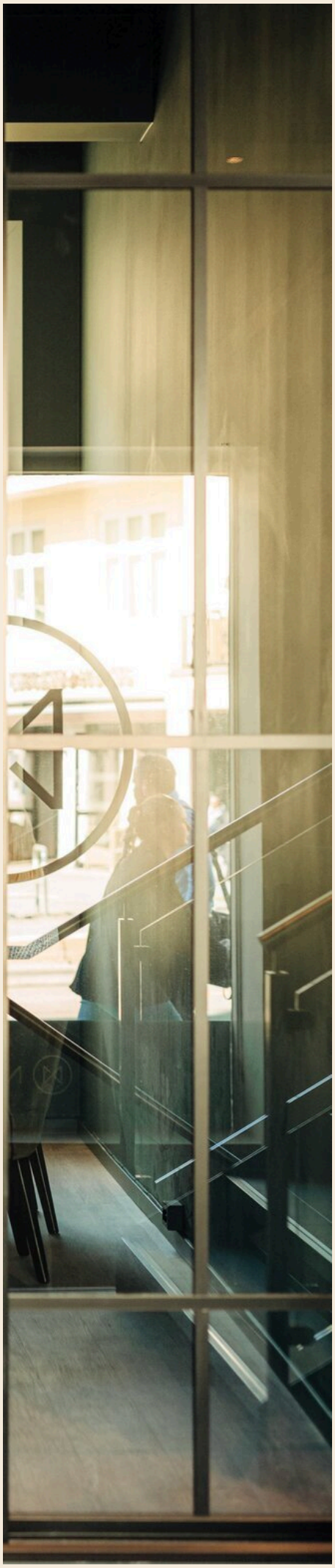
N.d. til innstilling
Oslo 28/4. 33
O. Skavlan

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0362/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krumgata 4A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 211, snr 11 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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