NORDVIK

Krumgata 5A

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Krumgata 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms m/balkong mot rolig sidegate. Moderne standard fra 2023. A-konto v.vann/fyring inkl. Super beliggenhet!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 131 018,-**
Fellesgjeld	**139 638,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 097,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lekker 2-roms andelsleilighet perfekt plassert mellom St. Hanshaugen og Bislett i rolig sidegate. Her bor du sentralt, samtidig tilbaketrukket til - med umiddelbar nærhet til flere parker, treningssenter, kollektivtilbud, shopping og hyggelige serveringssteder. Leiligheten ligger rett i nærheten av OsloMET, samt kort gange til både buss og trikk.

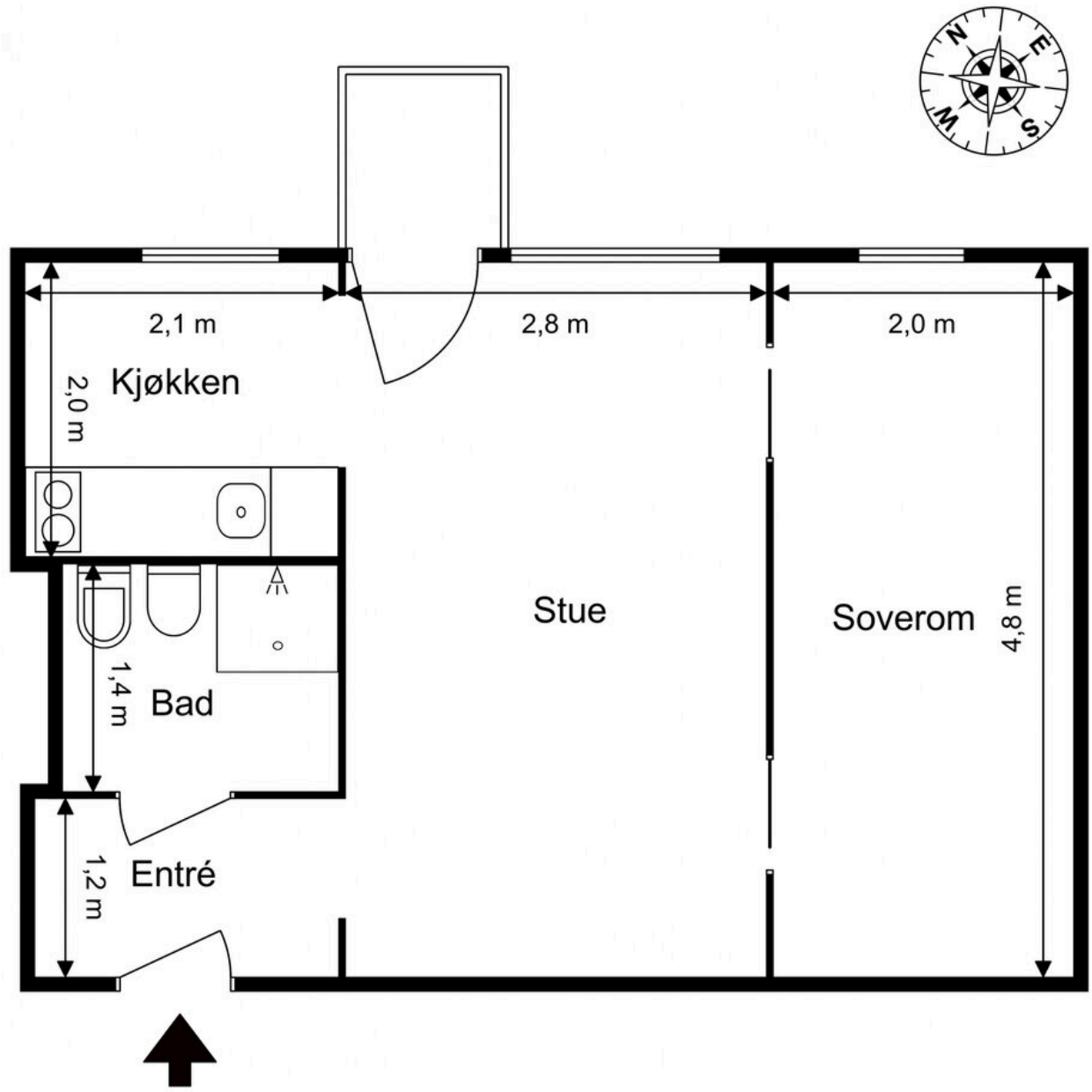
Leiligheten ble pusset opp i 2023, med bl.a. nytt kjøkken og oppgraderte overflater. Her kombineres en moderne og høy standard med en arealsmart planløsning bestående av entré, bad, soverom, kjøkken, stue og hyggelig balkong. Perfekt førstegangskjøp!

-Balkong
-Kjøkken komplett m/hvitevarer
-Gulv, overflater og kjøkken nytt fra 2023
-A-konto varmtvann og fyring inkl.
-Rolig gate uten gjennomkjøring
-Ingen forkjøpsrett
-Ingen dok. avg.
-Bod

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 1 kvm

Krumgata 5A
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





























Flere parker i området. Idylliske parken på St. Hansgaugen ligger i kort avstand fra leiligheten. Det er også kort vei til Stensparken og Slottsparken.





Både SATS Bislett og SATS Fagerborg ligger bare noen få minutters gange fra leiligheten.




Krumgata 5A
Kun restavfall i poser
Parkering forbudt foran inngangen
Borttauing uten forvarsel

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0122/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 62 i Krumgata Brl.;, org.nr. 931411470

Selger
Live Haraldsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
139 638,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 129 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 131 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 140 518,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entre, bad, soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

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

I tillegg medfølger en kjellerbod.

Standard
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc, stoppekran og servantskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel og malt betong i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

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:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS - fikset skade i taket påført fra naboen over. 2024

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: Nytt calling system - utført av sameiet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Rehabilitering og nødvendig vedlikehold

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblindet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 grunnet alder og at enkelte vinduer/dører tar i karm.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 grunnet kullfiltervifte.
- Avløpsrør TG2 grunnet alder.
- Vannledninger TG2 grunnet alder.
- Vannbåren varme TG2 grunnet alder.
- Ventilasjon TG2 grunnet Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder for stue og soverom.
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 grunnet løse dører på dusjkabinett.
- Våtrom - Ventilasjon TG2 grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG3 grunnet Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og

våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

I tillegg medfølger vaskemaskin og klesskap på soverom. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme. Radiator i stue, bad og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk oppgitt av selger ca. 7 000 kWh.
Strømkostnad forrige år: ca. 6 000 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 097,- pr. mnd.
Inkluderer: Andel felleskostnader: 3 149,-
Akonto oppvarming fjernvarme: 1 165,-
Fiber: 94,-
Lån 2 - Renter: 43,-
Lån 2 - Avdrag: 68,-
Renter: 578,-

Borettslaget

Om borettslaget
Krumgata Brl. ble opprettet i 2023 og er et selvstendig borettslag der styret består av minst 3 medlemmer og maksimalt 4. Borettslaget har vedtektsfestet adgang til utleie.

Borettslagets eiendom består av 81 boligseksjoner i Sofies gate 7/Krumgata 5 sameiet. I tillegg til de 81 boligseksjonene borettslaget er eier av, har sameiet 2 næringsseksjoner som utgjør dagligvareforretningen i Sofies gate 7, samt parkeringsanlegget i Sofies gate 7. Borettslaget er således ikke eier av disse to seksjonene, men har flertall i sameiet gjennom at borettslaget har 81 av 83 stemmer i sameiet.

Borettslaget har ikke husordensregler.

Neste årsmøte er den 04.06.2026.

På ekstraordinær generalforsamling 15.01.2026 ble det vedtatt følgende:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 5 000 000 (fem millioner kroner) til finansiering av rehabilitering og nødvendig vedlikehold. Lånet skal ha en løpetid på inntil 30 år. Styret fastsetter løpetiden innenfor de rammene banken tillater. Lånet skal inngås på markedsmessige vilkår. Lånet er per 30.04.2026 enda ikke etablert, men det må påregnes økt fellesgjeld og økning i felleskost ved låneopptak.

På listen over fremtidig vedlikehold står utbedring av tak, el-anlegg og fasade - hvorav tak et førsteprioritet. Det planlagte låneopptaket er tiltenkt å dekke kostnader knyttet til vedlikehold i en periode på om lag tre år.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 139 638,-pr. 18.03.2026

Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.77.38794
Geldende rente: 5,35%
Registrert lånesaldo på leiligheten: 129 457,11
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 31.10.2053
Lånets saldo: 8 433 750,00

Beskrivelse: 2241 - Lån 1516.05.99380 DNB (Brannalarmsystem)
Geldende rente: 5,35%
Registrert lånesaldo på leiligheten: 10 181,88
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 08.09.2035
Lånets saldo: 650 000,00

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 939,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap la til grunn et underskudd på kr. 23 904,-
Endelig regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ikke fremlagt enda.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Borettslaget har ikke husordensregler.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold
I følge husordensreglene er dyrehold i utgangspunktet ikke tillatt, det kan likevel gis dispensasjon hvis gode grunner taler for det, og
dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93342747

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 311 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral beliggenhet midt mellom St.Hanshaugen og Bislett. Her bor du i hyggelige og urbane omgivelser med et yrende restaurant- og kaféliv, flotte parker og en rekke forretninger og servicetilbud.

Kollektivtilbudet består av trikk og buss. Nærmeste bussholdeplass er St. Hanshaugen som ligger like rundt hjørnet. Buss 21 og 37 går hele døgnet rett i nærheten. I tillegg er det kort vei ned til Nationaltheateret med T-bane, tog og flytog.

St. Hanshaugen park har nydelige grøntområder, uteservering, turstier og lekeplasser. I tillegg er det nærhet til flotte Stensparken med plaskebasseng og ny hyggelig uteservering på sommeren. Vakre Slottsparken ligger også innen kort avstand fra leiligheten for hyggelige spaserturer sommer og vinter.

Leiligheten ligger rett i nærheten av OsloMet og det er i tillegg kort vei til Tannlegehøyskolen, Det juridiske fakultet, Blindern og HiO. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller t-bane. Det er bussforbindelser i nærheten med kort vei til UiO og BI. Trikk nr. 18 tar deg til Blindern Universitetsområde på få minutter. Det er også få minutter med trikk opp til Rikshospitalet, og gangavstand til Ullevål sykehus.

Kiwi og Coop Mega er nærmeste dagligvare, i tillegg til søndagsåpen Bunnpris et par minutter fra leiligheten. Delikatesseforretningen Gutta på Haugen har et unikt utvalg av kvalitetsråvarer og holder åpent hver dag hele uken. På Røtter finner du et godt utvalg av økologisk mat og kosmetikk. Området byr også på en rekke kaffebarer, barer og spisesteder med blant annet Kolonialen, Smalhans, Grotto, St. Lars, Rouleur, Bukken vinbar, Pascal, Java kan godt trekkes frem, i tillegg til uteserveringen på Pollett som er en herlig plass i solen sommerstid.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus et variert utvalg, mens Mathallen sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. På drøye 10 min når du også til Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Majorstuen og handlegater i sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon om hva som befinner seg i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert arkivkort datert 1968.

Arkivkort vedlegges hovedsakelig i bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen.

Leiligheten er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene angitt som en ett-roms leilighet. Rommet som i dag benyttes som soverom er på opprinnelige byggemeldte tegninger godkjent som stue, det er i ettertid satt opp en vegg. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

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

Pågående byggesaker i området:
Sofies gate 7 og Krumgata 5 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 2025/10186 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Status: Under behandling

Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig
Saksnummer: 2025/04028 - Byggesak
Mottatt sak: 28.08.2025
Status: Under behandling

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/217/290:
21.07.1874 - Dokumentnr: 900120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:86

16.06.2022 - Dokumentnr: 652749 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/4683
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/4683
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4683
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/4683
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/4683
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4683

Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/4683
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/4683
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4683
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/4683
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/4683
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4683
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/4683
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/4683
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/4683
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4683
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/4683
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/4683
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/4683
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4683
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/4683
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/4683
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/4683
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 19/4683
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/4683
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/4683
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/4683
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/4683
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 53
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4683
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/4683
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4683
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/4683
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/4683
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/4683
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/4683
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/4683
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/4683
Snr: 82
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2247/4683
Snr: 83
Formål: Næring
Sameiebrøk: 206/4683
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
05.11.2025 Arkivref. 23/37290-2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget

på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Leiligheten har fått utført vask før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet 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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtale:
Eierskiftegebyr forretningsfører Agio Forvaltning AS (kan variere) kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører Agio Forvaltning AS (kan variere) kr. 4 012,-

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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Krumgata 5A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	8 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	6 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

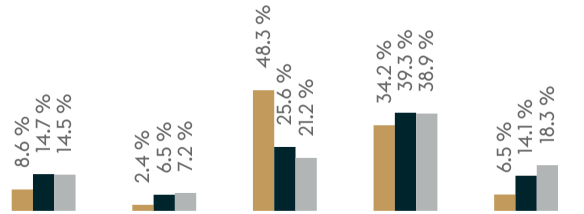
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.3 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	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 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 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

Krumgata 5A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1962
BRA:	34 m^2
BRA-i:	33 m^2
Rapportdato:	26.3.2026 (Gyldig til 26.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	8	1	2

Supertakst

GNR: 217 BNR: 290 ANR: 62

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Krumgata 5A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41265

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG3 grunnet Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 grunnet alder og at enkelte vinduer/dører tar i karm.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 grunnet alder.
Vannledninger	TG2 grunnet alder.
Vannbåren varme	TG2 grunnet alder.
Ventilasjon	TG2 grunnet Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder for stue og soverom.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 grunnet løse dører på dusjkabinett.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Åpninger i rekkverk er over 10 cm, og utgjør et avvik fra dagens standard der åpninger skal være maks 10 cm. På oppføringstidspunktet var dette normalt.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.1.1970	**26.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Live Haraldsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Krumgata 5A, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**290**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**62**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Entre, bad, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**1**
Kjeller	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**34**	**33**	**1**	**0**	**1**

Kommentar til arealberegning

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

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 1,4 m² med adkomst fra stue. Nordøst vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med koblede glass fra byggeår.	
Entredør i finer utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Enkelte vindu og balkongdør tar i karm.	
TG2: Løse håndtak på enkelte vinduer.	
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer og balkongdør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfiltervifte over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,48 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Åpninger i rekkverk er over 10 cm, og utgjør et avvik fra dagens standard der åpninger skal være maks 10 cm. På oppføringstidspunktet var dette normalt.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern i baderomsgulv.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). TG2: Deler av Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap plassert i felles oppgang , merket 202.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stue, bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder for stue og soverom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert, ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat ligger på ca 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Løse dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Live P Brunsvik Haraldsen	9578-5999-4-3421446	2026-04-26 18:08:19

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
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0122/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krumgata 5A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Live Haraldsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93342747
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS - fikset skade i taket påført fra naboen over. 2024.

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

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

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

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?

Nei

---

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: Nytt calling system - utført av sameiet

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Rehabilitering og nødvendig vedlikehold

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0122/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Live P Brunsvik Haraldsen	**2026-04-26**

Identifikasjon

Live P Brunsvik Haraldsen

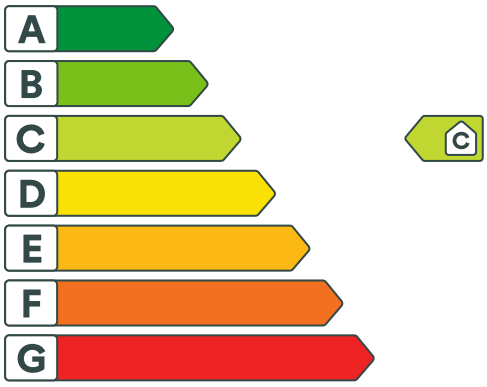
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Krumgata 5A, 0170 OSLO	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277471**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532563**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **62**	Bruksenhetsnummer **H0209**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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
132,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,23 kWh/m²	**7 899 kWh**



Krumgata 5A, 0170 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Krumgata 5A, 0170 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boliginformasjon

236 - Krumgata BRL

Utarbeidet av Agio Forvaltning

18.03.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Majorstuen Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	8-0122/26
Vår ref.:	BO-2026-236-062
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	18.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«8-0122/26»* på andel/seksjon nummer 62 i 236 - Krumgata BRL bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	236 - Krumgata BRL
Org.nr.:	931411470
Seksjons-/andelsnr.:	062
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	217/290/062
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Thomas Myran
Styrets epost:	krumgatabrl@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93342747.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Krumgata 5A, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Haraldsen, Live P. Brunsvik
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Fiberaksess	94,00
Lån 2 - Renter	43,00
Lån 2 - Avdrag	68,00
Renter	578,00
Akonto oppvarming fjernvarme	1 165,00
Andel felleskostnader	3 149,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**5 097,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 18.03.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.77.38794
Geldende rente:	5,35%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	129 457,11
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	31.10.2053
Lånets saldo:	8 433 750,00

Beskrivelse:	2241 - Lån 1516.05.99380 DNB (Brannalarmsystem)
Geldende rente:	5,35%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	10 181,88
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	08.09.2035
Lånets saldo:	650 000,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2027.

Andel av fellesgjeld pr. 18.03.2026:	**kr. 139 638,99**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	139 443
Andel formue pr. 31.12.2025:	17 939

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025 Krumgata BRL. Org nr. 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krumgata BRL

Den 6. mai 2025 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Krumgata BRL.
Generalforsamlingen ble avholdt i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E, 0456 Oslo.

Til stede var følgende andelseiere:

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel	
JULIE K.S. PRICE	Julie K.S. Price	52	
NORA LUND	Nora Lund	5	
ERIK ULLEVÅR	Erik Ullevår	31	
Robert Adams	Robert Adams	54	
Ida Emilie Østby	Ida Østby	25	
Malin Søfting (fullmakt)	Nora Lund	18	
Peder Sandli	Peder Sandli	43	
Martine Gundersen	Martine Gundersen	15	
Josefine Moslet	Josefine Moslet	28	
ERLEND AAGAARD-NILSEN	Erlend Aa	71	
Therese R Skjelberg		44	
Christabella Mary		38	
Geir Ole Kristiansen		77	Fullmakt
Yvonne Myhre		17	
Johannes B		22	
PETTERSEN		51	
Kevin Hansi	(Digitalt oppmøte)	65	

1. **Konstituering**

    a. Opptaking av navnefortegnelse

    Se vedlagt protokoll over fremmøtte.

    b. Godkjenning av innkalling

    Innkalling ble godkjent.

    c. Valg av referent

    Martine Bergh Gundersen (styremedlem) ble valgt til referent.

    d. Valg av møteleder

    Erik Klevar (styreleder) ble valgt til møteleder.

    e. Valg av protokollunderskrivere

    Martine Bergh Gundersen (styremedlem) og Robert Alexander Adams (styremedlem) signerer protokollen.

    f. Godkjenning av dagsorden

    Dagsorden ble godkjent.

2. **Årsberetning fra styret**

    Styreleder orienterer om perioden som har vært.

    Se vedlagt presentasjon om styreleders orientering

3. **Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025**

    Forretningsfører og revisor holder på å ferdigstille årsregnskap og revisjon, og styret har dermed ikke fått det fullstendige årsregnskapet. Vi vil ettersende årsregnskap og revisors beretning hvis vi mottar dette før generalforsamlingen. Hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering på dette. I tillegg vil vi presentere budsjett for 2025.

    Vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning for 2024 godkjennes. Se vedlagt årsregnskap for 2024, med tilhørende noter for mer detaljer om kostnadsposter.

4. **Valg av nytt styre**

    Dagens styre består av følgende personer:

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgt**
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Juni 2024

Styremedlem	Josefine Moslet	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Nora Fonneland Lund	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Erlend Aagaard-Nilsen	Krumgata 5	Juni 2024

Styret foreslår at det velges en styreleder, fire styremedlemmer og to varaer. Styreleder, styremedlemmer og varaer sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

Vi foreslår å velge styremedlemmer i følgende rekkefølge:
- Styreleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Varamedlem
- Varamedlem

Vedtak:

Styreleder: Kevin Hansi, andel 65

Nestleder: Josefine Moslet Gundersby, andel 23

Styremedlem: Julie Kristine Skappel Price, andel 52

Styremedlem: Martine Bergh Gundersen, andel 15

Styremedlem: Anne Resseth Enger, andel 74

Varamedlem: Nora Fonneland Lund, andel 5

Varamedlem: Ida Emilie Østby, andel 25

5. Valg av ekstern styreleder

Dagens styre har vært i kontakt med forretningsfører for tilbud om ekstern styreleder hvis ingen skulle påta seg dette vervet. Styret har fått et tilbud for en profesjonell styreleder på 178 000 kroner (hvorav 150 000 kroner er honorar, og resterende er formidlingskostnad). For den inneværende perioden har vi budsjettert med 80 000 kroner for hele styret. Dette blir dermed en kostnad som kanskje gjør det nødvendig å øke felleskostnadene.

Sak utgår ettersom Kevin Hansi meldte seg som styreleder.

6. Godtgjørelse til dagens styre

Styret ønsker å ta opp godtgjørelse til dagens styre for perioden våren 2024 til våren 2025. Forslaget er at styret som har sittet i perioden juni 2024 til mai 2025, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

Vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2024 til vår 2025.

7. Godtgjørelse til neste styre

Styret ønsker å fastsette godtgjørelse til neste styre for perioden våren 2025 til våren 2026.

Forslaget er at styret som skal sitte i perioden juni 2025 til mai 2026, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

Vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2025 til vår 2026.

Vedlegg

- Vedtekter for Krumgata BRL
- Vedtekter for sameiet Sofies gate 7 og Krumgata 5
- Styreleders årsberetning
- Årsregnskap 2024

Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Sted: Oslo

Dato: 6. mai 2025

Martina Bergh Gundersen
Protokollvitne 1

Robert Adam
Protokollvitne 2

VEDTEKER
FOR
KRUMGATA BRL

(Vedtatt ved stiftelse 21.4.2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Krumgata Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 405 000 fordelt på 81 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.
   (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SOFIES GATE 7/KRUMGATA 5

(vedtatt i sameiermøte den 25. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.)

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 217 bnr 290 med adresse Sofies gate 7 og Krumgata 5 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 83 seksjoner, 81 boligseksjoner som alle eies av Krumgata Brl. og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Bruken av bakgården må på ingen måte innrettes på en måte som kan medføre skade på underliggende konstruksjon. Snr. 41 til 44 har rett til å anlegge markterrasse med bredde inntil 2 meter utenfor nevnte seksjoner.

Søppelrom for beboere i Sofies gate 7 er i dag etablert i areal som etter avtale tilhører snr. 82/83. Eier av snr. 82/83 kan velge å flytte søppelrommet til annen hensiktsmessig plass i snr. 82/83 og dekke kostnadene ved flyttingen. Snr. 82/83 kan reseksjonere slik at arealet som i utgjør søppelrommet blir tilliggende snr. 82/83 eller som ny seksjon mot å dekke alle kostander knyttet til reseksjonering.

Eier av snr. 82/83 har fri rett til å endre bruken av næringsseksjonene til enhver form for næringsvirksomhet og evt. bolig.

Nautfall AS eller ordre, som stifter av Krumgata brl. som eier 81 boligseksjoner, har rett til å utnytte vaskerommet med tilliggende rom for tørk og rulle i Sofies gate 7 til boligutvikling når vaskerommet er avviklet. Sameiet skal ikke belastes noen kostnader knyttet til utviklingen og arealet skal betale felleskostnader fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Nautfall AS eller ordre har også rett til å nyttiggjøre seg, og eventuelt seksjonere, ledig areal i etasje U2 i Sofies Gate 7 etter styrets planlagte reorganisering av boder. Dette gjelder arealet som grenser mot garasjen. Sameiet skal ikke belastes noen kostnader knyttet til reorganisering av boder.

5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. FELLESKOSTNADER

Sameiets kostander skal i så stor utstrekning som mulig fordeles slik at det er de seksjoner som har nytte av kostanden som dekker kostnaden. Dette innebærer bl.a. følgende;

1. Kostander som er like pr. enhet skal avregnes pr. enhet og ikke brøk.
2. Kun areal som har oppvarming gjennom fjernvarme skal være med i regnskapet for fordeling av fjernvarme.
3. Samme som pkt. 2 gjelder for varmt forbruksvann.
4. Næringen dekker ikke kostander til husholdningsavfall idet næringen etter kommunens regler plikter å inngå egne avtaler for avfallhåndtering og kan ikke kaste sitt avfall i containere for husholdningsavfall.
5. Øvrige kommunale avgifter dekker næringen etter hva seksjonene belastet med for kommunale avgifter etter de til enhver tid gjeldende regler for beregning av kommunale avgifter i Oslo kommune.
6. Hver seksjonseier har det fulle og hele ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold av sine respektive seksjoner. Dette innebærer at næringsseksjonene og boligseksjonene i så stor utstrekning som mulig skal håndteres som om de var egne eiendommer. Dette innebærer at boligseksjonene alene er ansvarlig for alle boligarealer inkludert felles trappeløp, korridorer, kjellerareal som kun benyttes av boligseksjonene m.v. Samme gjelder vinduer og dører til de enkelte bruksenheter. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for sitt innvendige areal, samt tilhørende fasade, innvendige dekker m.v. Idet næringsseksjonen er ansvarlig for egen fasade, er boligseksjonene ansvarlig for all fase som er en naturlig del av boligene. Dette innebærer at det kun er fellesarealer som ikke har en nær tilknytning til enten bolig- eller næringsdelen eller som alle seksjoner er avhengig av, som behandles som fellesareal og hvor kostander fordeles etter brøk.
7. For kostander som skal beregnes etter brøk, skal følgende brøk legges til grunn;

Teller Bolig	3730
Teller Næring	2452

Sum nevner 6183

Begrunnelsen for avvikende brøk i forhold til brøk angitt i seksjoneringsbegjæring er at næringen er angitt som BRA mens boligenes brøk er angitt som P-rom uten beregning av fellesarealer m.v.

8. Alle balkonger/terrasser m.v. er alene boligseksjonenes ansvar. Dersom det skal gjøres vedlikehold av takene over boligene i toppetasjene i Sofies gate 7 og Krumgata 5, dekkes kostanden med 20% på næringen og 80% på boligene. Næringen er ansvarlig for rengjøring, strøing, snømåking m.v. utenfor sitt areal og boligene er ansvarlig for sin del.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

10. STYRET

Det velges et styre på sameiemøte. En leder, 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen. Styret skal i fellesskap sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. 3 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap sameiet og tegner dets navn, og kan i fellesskap gi prokura.

Både bolig- og næringsseksjonene har krav på å være representert i styret med en representant, samt en vara representant.

11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. I sameiermøtet stemmer sameierne etter sameierbrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dette innebære at boligseksjonene ikke kan treffe vedtak utover ordinær drift som medfører kostnader for næringsseksjonene uten næringsseksjonenes tilslutning og motsatt.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Seksjonseierne plikter å melde fra til styret og sameiets forretningsfører en e-postadress, som igjen vil brukes til alle utsendelser som ikke krever annen utsending.

15. FORVATLNING OG DRIFT

For å forenkle forvaltning og drift håndterer borettslaget alle utgifter og inntekter der de to næringsseksjonene faktureres felleskostnader som om de var andel 82 og 83 i borettslaget. Begge næringsseksjonene, samt Krumgata Brl. som eier av snr. 1-81 kan når som helst kreve at sameiet skal forvaltes som et sameie i tråd med lov om eierseksjoner helt uavhengig av Krumgata Brl.

Dersom den ovenfor beskrevene forvaltning opphører, skal sameiet forvaltes og driftes på ordinær måte der sameiet inngår ordinær avtale med forretningsfører for forvaltning og drift av sameiet.

Generalforsamling Krumgata BRL

06.05.25

Borettslagets vedtekter
11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen. Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

Agenda

SAK 1. Konstituering
SAK 2. Årsberetning
SAK 3. Årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025
SAK 4. Valg av nytt styre
SAK 5. Valg av ekstern styreleder
SAK 6. Godtgjørelse til dagens styre
SAK 7. Godtgjørelse til neste styre

SAK 1. Konstituering

a. Opptaking av navnefortegnelse
b. Godkjenning av innkalling
c. Valg av referent
d. Valg av møteleder
e. Valg av protokollunderskrivere
f. Godkjenning av dagsorden

SAK 2 Årsberetning

Nåværende styret har hatt sitt virke siden juni 2024 til dags dato.

- Økte felleskostnader for å få budsjett i balanse
- Færre forsikringssaker fra 2025
- Vedlikehold
  - Rørlegger, tak, takvifte, grunnvannspumpe
  - Større prosjekter: tak, bakgården
  - Vedlikeholdsplan: internkontroll og branndører
  - Skjeggkre
- Hærverk
  - Unloc
- Sameiet
- Revisjonskostnader
- Boder
  - Sykkelbod Sofies gate 7
  - Boder ellers
- Ventilasjon
  - Flere andeler har kjøkkenvifter montert i ventilasjon.
- Brannalarm
  - Venter igjen på endelig tilbud fra leverandør.
- Bospar
  - Venter til det nye styret har fått sett på dette.

SAK 3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning

- Forretningsfører går gjennom årsregnskapet sendt på mail tidligere i dag.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

SAK 4. Valg av nytt styre

Styret består i dag av:
Erik Klevar (leder), Martine Gundersen, Robert A. Adams, og Josefine Moslet.
Nora F. Lund og Erlend Aagaard-Nilsen har vært vararepresentanter.

Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.
Vi foreslår å velge i rekkefølge:
- Styreleder (må velges særskilt)
- Nestleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Vara
- Vara

SAK 5. Valg av ekstern styreleder

- Over 10 års erfaring
- Advokat og juridisk direktør
- Erfaring med renovering, rettslige prosesser, skadeoppgjør, byggesaker, reklamasjoner m.m
- Først og fremst digitalt, oppmøte faktureres ekstra
- Totalsum på 178 125 kr per år (inkl. Formidlingsgebyr på 28 125 kr)

Forslag til vedtak: Thomas Myran velges som styreleder

SAK 6. Godtgjørelse til dagens styre (2024-2025)

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

SAK 7. Godtgjørelse til neste styre (2025—2026)

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

236 - signering årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

236 - Krumgata BRL

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 157 988	1 343 571	0	3 135 386
Annen driftsinntekt		0	7 032 674	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**3 157 988**	**8 376 245**	**0**	**3 135 386**
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	0	80 000
Personalkostnader		0	0	0	11 280
Vedlikehold og reparasjoner	2	540 703	404 340	0	306 911
Kabel-TV/Internett		90 445	80 263	0	91 000
Renhold		211 062	177 684	0	220 000
Energi og brensel	3	994 810	600 525	0	1 015 000
Andre driftskostnader	4	91 171	647 889	0	60 000
Revisjonshonorar		452 258	211 203	0	20 000
Forretningsførerhonorar		0	397 822	0	0
Konsulenthonorar	5	48 250	2 335 525	0	0
Andre avg. pliktige honorarer		42 230	468 106	0	0
Forsikring		241 204	125 562	0	264 000
Kommunale avgifter	6	652 966	440 643	0	600 000
Kontingenter		3 100	0	0	3 300
Sum driftskostnader		**3 368 198**	**5 889 561**	**0**	**2 671 491**
DRIFTSRESULTAT		**-210 210**	**2 486 684**	**0**	**463 895**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	6 212	21 697	0	5 622
Finanskostnader	8	499 150	2 899 640	0	493 422
Netto finansposter		**-492 937**	**-2 877 943**	**0**	**-487 799**
ÅRSRESULTAT		**-703 148**	**-391 258**	**0**	**-23 904**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-703 148	-391 258	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-703 148**	**-391 258**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	255 000 000	255 000 000
Sum varige driftsmidler		255 000 000	255 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**255 000 000**	**255 000 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	367 095	0
Sum fordringer		367 095	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	625 129	874 802
Sum omløpsmidler		**992 224**	**874 802**
SUM EIENDELER		**255 992 224**	**255 874 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		405 000	405 000
Annen egenkapital	12,13	246 052 856	246 756 004
Sum egenkapital		**246 457 856**	**247 161 004**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 433 750	8 433 750
Sum langsiktig gjeld		**8 433 750**	**8 433 750**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		449 913	2 829
Annen kortsiktig gjeld	15	650 706	277 220
Sum kortsiktig gjeld		**1 100 618**	**280 049**
Sum gjeld		**9 534 368**	**8 713 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**255 992 224**	**255 874 802**

Balanse pr. 31.12.2024

Oslo, 31.12.2024
236 - Krumgata BRL

Erik Klevar Styrets leder	Martine Bergh Gundersen Styremedlem	Robert Alexander Adams Styremedlem
Richard A.Wiesener Styremedlem	Josefine Moslet Gundersby Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 437 911
Andel felleskostnader sameie	271 530
Kapitalinntekter renter	373 073
Erstatning forsikringssaker	80 581
Akonto vann	832 779
Andre inntekter	162 115
Sum Innkrevde felleskostnader	**3 157 988**

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	113 313
VVS	79 177
Elektro	14 283
Heiskostnader	32 164
Sprinkelanlegg	9 218
Brannanlegg	7 995
Leie vaktmester	219 227
Vedlikehold uteareal	2 000
Annen fremmed tjeneste	63 301
Brukerlisenser regnskap	26
Sum Vedlikehold	**540 703**

Note 3 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	140 128
Fjernvarme	854 682
Sum Energi og brensel	**994 810**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	6 000
Leie container/søppelkjøring	6 433
Vakthold- og alarmtjenester	2 745
Skadedyrskontroll	3 000
Kostnader dugnad	12 530
Øreavrunding	19
Bankgebyrer	5 508
Andre kostnader	54 936
Sum Andre driftskostnader	**91 171**

Note 5 Konsulenthonorar

	2024
Honorar konsulent	48 250
Sum Konsulenthonorarer	**48 250**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	652 966
Sum Kommunale avgifter	**652 966**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	6 212
Sum Finansinntekter	**6 212**

Note 8 Finanskostnader

	2024
Annen rentekostnad	70
Renter lån - 1636.77.38794 DNB	492 387
Purregebyr/renter leverandører	6 693
Sum Finanskostnader	**499 150**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	255 000 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**255 000 000**

Borettslaget anskaffet eiendommen i april 2023. Gnr. 217/Bnr. 290/Seksjon 1-81. Bygningene er ikke avskrevet. Men har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	367 095
Sum Andre kortsiktige fordringer	**367 095**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.98.38542	625 129
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**625 129**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	405 000	246 756 004	247 161 004
Årets resultat	0	-703 148	-703 148
Egenkapital 31.12.	**405 000**	**246 052 856**	**246 457 856**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**594 754**	**0**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-703 148	-391 258
Endring andelskapital	0	405 000
Endringer EK som følge av fusjon og gjeldsettergivelse	0	581 011
Årets endring i disponible midler	**-703 148**	**594 743**
Disponible midler 31.12	**-108 394**	**594 743**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	992 224	874 802
Kortsiktig gjeld	1 100 618	280 049
Disponible midler	**-108 394**	**594 754**

Negative disponible midler skyldes i hovedsak leverandørgjeld og påløpte kostnader. Styret har valgt å avvente med uttak av lån og i stedet brukt av oppsparte midler, for å spare rentekostnader. Dette medfører at disponible midler har vært negative i perioder, deriblant pr. 31.12. Styret vil fortløpende vurdere tiltak for å bedre situasjonen og sikre god drift av boligselskapet.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Flytende rente		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	8 433 750	
Nedbetalt tidligere	8 433 750	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		8 443 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 433 750**

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 8 433 750 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 255 000 000,-

Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Størrelse	Antall	Andel fellesgjeld
18 kvm	2	68 536
19 kvm	3	72 344
21 kvm	13	79 959
22 kvm	6	83 766
23 kvm	8	87 574
24 kvm	9	91 381
25 kvm	1	95 189
26 kvm	16	98 997
30 kvm	3	114 227
31 kvm	2	118 034
32 kvm	1	121 842
34 kvm	4	129 457
39 kvm	5	149 495
43 kvm	1	163 725
44 kvm	6	167 533
54 kvm	1	205 608
Sum	**81**	**8 433 750**

Lånet har avdragsfrihet frem til 30.08.2028. I tabellen nedenfor er det estimert hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når borettslaget begynner å betale avdrag. Estimatet forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging og investeringer.

Størrelse	Forventet økning pr. mnd.
18 kvm	106
19 kvm	112
21 kvm	124
22 kvm	130
23 kvm	136
24 kvm	141
25 kvm	147
26 kvm	153
30 kvm	177
31 kvm	183
32 kvm	189
34 kvm	200
39 kvm	230
43 kvm	253
44 kvm	259
54 kvm	318

Det understrekes at felleskostnader i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal øke, og fra hvilket tidspunkt.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2024
Forskudd fra kunder	9 893
Påløpt rente	84 925
Annen påløpt kostnad	336 356
Mellomværende etter fisjon	219 532
Sum Annen kortsiktig gjeld	**650 706**

Etter fusjonen ligger det et mellomværende mellom borettslaget og Sofies gate 7 Næring. Beløpet vil bli oppgjort fortløpende etter avtale mellom styret i borettslaget og Sofies gate 7 Næring.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Krumgata BRL for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Erik Klevar
Styrets leder

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Krumgata Brl.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krumgata Brl. som viser et underskudd på kr 703 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Innkalling
Ordinær generalforsamling
2025
Krumgata BRL.
Org nr. 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

1. **Konstituering**
    a. Opptaking av navnefortegnelse
    b. Godkjenning av innkalling
    c. Valg av referent
    d. Valg av møteleder
    e. Valg av protokollunderskrivere
    f. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsberetning fra styret**

    Styreleder orienterer om perioden som har vært.

3. **Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025**

    Forretningsfører og revisor holder på å ferdigstille årsregnskap og revisjon, og styret har dermed ikke fått det fullstendige årsregnskapet. Vi vil ettersende årsregnskap og revisors beretning hvis vi mottar dette før generalforsamlingen. Hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering på dette. I tillegg vil vi presentere budsjett for 2025.

    Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning for 2024 godkjennes.

4. **Valg av nytt styre**

    Dagens styre består av følgende personer:

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgt**
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Juni 2024
Styremedlem	Josefine Moslet	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Nora Fonneland Lund	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Erlend Aagaard-Nilsen	Krumgata 5	Juni 2024

    Styret foreslår at det velges en styreleder, fire styremedlemmer og to varaer. Styreleder, styremedlemmer og varaer sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

    Vi foreslår å velge styremedlemmer i følgende rekkefølge:
    - Styreleder
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Varamedlem
    - Varamedlem

    Forslag til vedtak: Valg av styreleder, styremedlemmer og varaer.

5. **Valg av ekstern styreleder**

   Dagens styre har vært i kontakt med forretningsfører for tilbud om ekstern styreleder hvis ingen skulle påta seg dette vervet. Styret har fått et tilbud for en profesjonell styreleder på 178 000 kroner (hvorav 150 000 kroner er honorar, og resterende er formidlingskostnad). For den inneværende perioden har vi budsjettert med 80 000 kroner for hele styret. Dette blir dermed en kostnad som kanskje gjør det nødvendig å øke felleskostnadene.

   Forslag til vedtak: Dersom ingen stiller til styreleder, vil styret godta innhentet tilbud.

6. **Godtgjørelse til dagens styre**

   Styret ønsker å ta opp godtgjørelse til dagens styre for perioden våren 2024 til våren 2025. Forslaget er at styret som har sittet i perioden juni 2024 til mai 2025, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

   Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2024 til vår 2025.

7. **Godtgjørelse til neste styre**

   Styret ønsker å fastsette godtgjørelse til neste styre for perioden våren 2025 til våren 2026. Forslaget er at styret som skal sitte i perioden juni 2025 til mai 2026, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

   Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2025 til vår 2026.

Vedlegg

- Vedtekter for Krumgata BRL
- Vedtekter for sameiet Sofies gate 7 og Krumgata 5

Oslo, 06.05.2025

Styret i Krumgata BRL

Budsjett

2025

236 - Krumgata BRL



Budsjett

236 - Krumgata BRL

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	2 550 596	
Andre inntekter	584 790	
Sum driftsinntekter	**3 135 386**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	91 280	
Driftskostnader	2 580 211	
Sum kostnader	**2 671 491**	
Driftsresultat	463 895	
Finansposter		
Finansinntekter	5 622	
Finanskostnader	493 422	
Sum finansposter	**-487 799**	
Resultat før lån er hensyntatt	**-23 904**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	0	
Resultat etter avdrag på lån	**-23 904**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
18 kvm	2	1 030	1 133
19 kvm	3	1 087	1 196
21 kvm	13	1 202	1 322
22 kvm	6	1 259	1 385
23 kvm	8	1 316	1 448
24 kvm	9	1 374	1 511
25 kvm	1	1 431	1 574
26 kvm	16	1 488	1 637
30 kvm	3	1 717	1 889
31 kvm	2	1 774	1 951
32 kvm	1	1 931	2 124
34 kvm	4	1 946	2 141
39 kvm	5	2 232	2 455
43 kvm	1	2 461	2 707
44 kvm	6	2 518	2 770
54 kvm	1	3 090	3 399
Sum andel felleskostnader		**126 867**	**139 554**
Sum årlig		**1 522 404**	**1 674 644**
Endring av felleskostnader			**10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: **-23 904**

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Nødvendig for å få et lite overskudd, kan justeres iht. til endring i kostnad

Fjernvarme pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
18 kvm	2	565	593
19 kvm	3	596	626
21 kvm	13	659	692
22 kvm	6	691	726
23 kvm	8	722	758
24 kvm	9	753	791
25 kvm	1	785	824
26 kvm	16	816	857
30 kvm	3	942	989
31 kvm	2	973	1 022
32 kvm	1	1 004	1 054
34 kvm	4	1 067	1 120
39 kvm	5	1 224	1 285
43 kvm	1	1 350	1 418
44 kvm	6	1 381	1 450
54 kvm	1	1 695	1 780
Sum andel felleskostnader		**69 520**	**72 996**
Sum årlig		**834 240**	**875 952**
Endring av felleskostnader			**5 %**

Kommentar til endringen

Forslag til økning basert på kostnad

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3137	Fiberaksess	81	94	91 368		91 368
Sum						**91 368**

Kommentar til endringen

Forslag om å legge til denne posten på fakturа, da tri dekker denne p.t.

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	161 906	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	279 629	493 422
	Sum		**493 422**

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300	Leie lokale	6 000	8 000	8 400	6 000	6 000	
6310	Leie container/søppelkjøring	6 433	8 577	9 006	6 500	6 500	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	652 966	870 621	914 152	600 000	600 000	*Kommunen har fakturert kr. 142 000 i snitt pr kvartal. For 2024 foreligger det en faktura for 4. kvartal 23*
6340	Elektrisk energi	105 804	141 072	148 126	140 000	140 000	
6345	Fjernvarme	624 023	832 031	873 632	875 000	875 000	*Varme i bolig - Levertandør Entelios. Inntekt for fjernvarme justert opp 5% for å samsvare med kostnad*
6360	Renhold	201 331	268 441	281 863	220 000	220 000	*Fast avtale på kr. 35 500 pr termin, totalt 6 termin årlig. Ev. ekstra renhold må legges til*
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	107 706	143 608	150 788	50 000	50 000	*Div. arbeid på andelene. Posten må vurderes for 2025, er redusert i forslag til budsjett*
6602	VVS	23 082	30 776	32 315		32 315	
6603	Elektro	14 283	19 044	19 996		19 996	
6605	Heiskostnader	23 570	31 427	32 998	21 100	21 100	
6608	Sprinkelanlegg	9 218	12 291	12 905	0	0	*Sprinkelanlegg eies av sameiet*
6609	Brannanlegg	7 995	10 660	11 193	8 500	8 500	*Firesafe årskontroll*
6610	Leie vaktmester	158 191	210 921	221 467	150 000	150 000	*Fast avtale på kr. 23 255 pr termin, totalt 6 termin årlig. Er litt ekstra kostnader på vaktmester i 2024*
6615	Vakthold- og alarmtjenester	2 745	3 660	3 843	20 000	20 000	
6617	Skadedyrskontroll	3 000	4 000	4 200	0	0	
6641	Kostnader dugnad	12 530	16 707	17 542	10 000	10 000	*Div. utlegg vedrørende dugnad*
6700	Honorar revisjon	66 625	66 625	69 956	20 000	20 000	*Tilbud på kr. 12 500,- for ordinær revisjon. Lagt inn forslag om litt ekstra siden det kan komme litt mer arbeid i 2024*
6785	Vedlikehold uteareal	2 000	2 667	2 800	0	0	
6790	Annen fremmed tjeneste	63 301	84 401	88 621	25 000	25 000	*Forsikringsmegler og Frogner House Apartments AS. Faktura viser ikke til hva kostnad på kr. 40 000 gjelder*
6791	Brukerlisenser regnskap	1 322	1 763	1 851	0	0	
6906	Kabel-TV og Internett	75 371	100 495	105 519	91 000	91 000	*Fikeraksess fra Telia, kr. 7 537,- pr mnd.*
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 100	4 133	4 340	3 300	3 300	
7500	Forsikringspremie	157 967	210 623	221 154	240 000	240 000	*Polise for 2024 var på kr. 236 950*
7501	Egenandel forsikring	12 000	16 000	16 800	24 000	24 000	
7710	Styre- og generalforsamling	0	0	0	10 000	10 000	
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770	Bankgebyrer	3 914	5 219	5 480	2 500	2 500	
7780	Velferd	0	0	0		0	
7790	Andre kostnader	-6 642	-8 856	-9 299	5 000	5 000	*For ev. uforusette småposter*
	Sum	**2 337 835**	**3 094 905**	**3 249 650**	**2 527 900**	**2 580 211**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader						
5000 Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330 Styrehonorar	0	0	0	80 000	80 000	*Her kan det legges inn honorar om styret ønsker å budsjettere med det*
5190 Feriepenger	0	0	0		0	
5945 Pensjon	0	0	0		0	
5930 Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410 Arbeidsgiveravgift	0	0	0		11 280	
Sum	**0**	**0**	**0**	**80 000**	**91 280**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Ikke utbetalt kundeutbytte i 2024.*
8050	Annen renteinntekt	4 016	5 355	5 622	*Renteinntekt på bankkonti*
	Sum	**4 016**	**5 355**	**5 622**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	493 422	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**493 422**	

Beregning av fellesgjelden

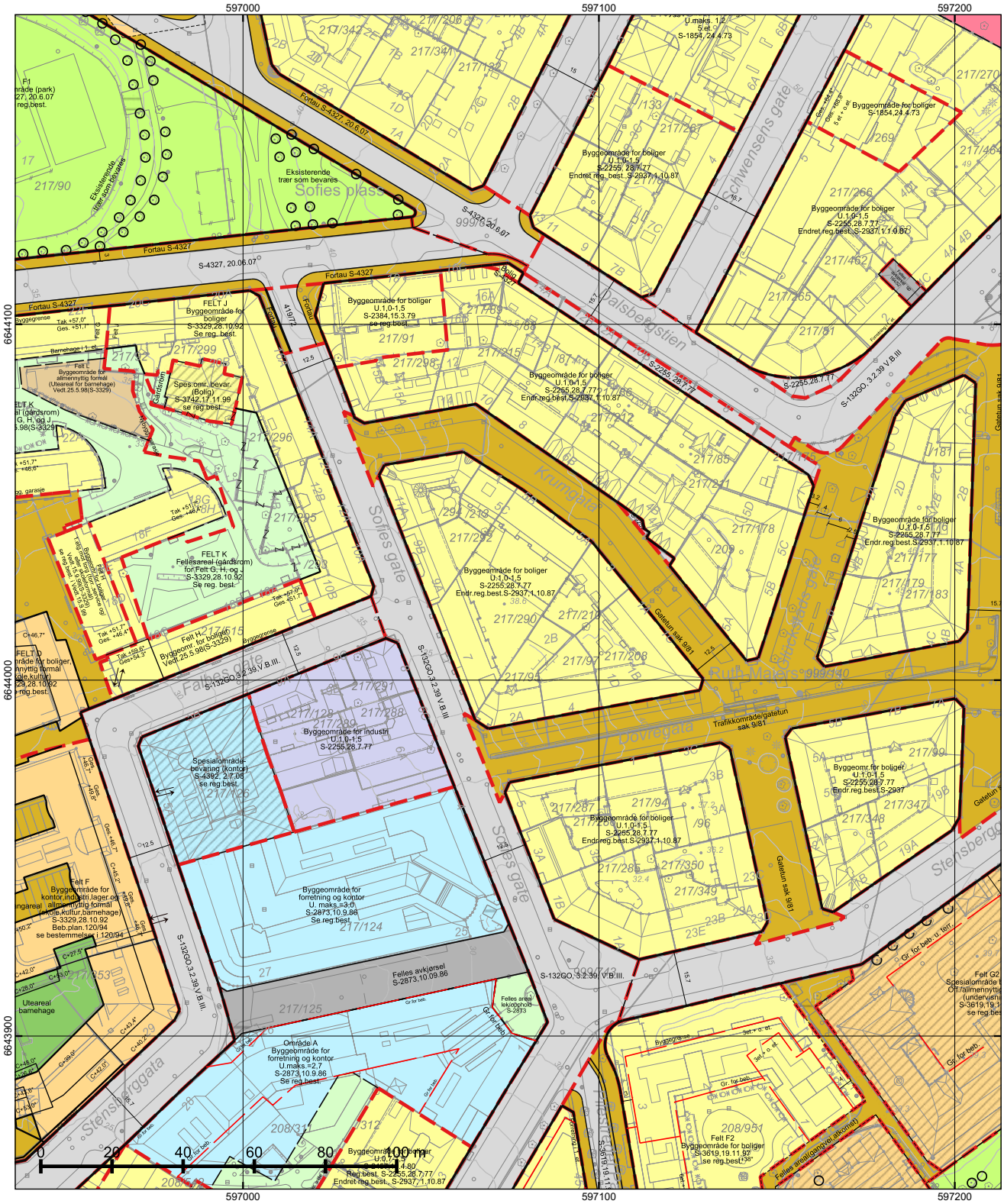
Lånenummer	1636.77.38794
Restlån pr. 01.01.	8 433 750
Rentesats	5,85 %
Avdrag budsjettår	0
Rente budsjettår	493 422
Sum budsjettår	493 422

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2027.

Fordeling av lån 1636.77.38794

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,018	148 495	724	0	724
	2	0,015	129 457	631	0	631
	3	0,020	167 533	817	0	817
	4	0,012	98 997	483	0	483
	5	0,012	98 997	483	0	483
	6	0,012	98 997	483	0	483
	7	0,012	98 997	483	0	483
	8	0,018	148 495	724	0	724
	9	0,011	91 381	446	0	446
	10	0,011	91 381	446	0	446
	11	0,011	91 381	446	0	446
	12	0,020	167 533	817	0	817
	13	0,012	98 997	483	0	483
	14	0,012	98 997	483	0	483
	15	0,012	98 997	483	0	483
	16	0,012	98 997	483	0	483
	17	0,018	148 495	724	0	724
	18	0,011	91 381	446	0	446
	19	0,011	91 381	446	0	446
	20	0,011	91 381	446	0	446
	21	0,020	167 533	817	0	817
	22	0,012	98 997	483	0	483
	23	0,012	98 997	483	0	483
	24	0,012	98 997	483	0	483
	25	0,012	98 997	483	0	483
	26	0,018	148 495	724	0	724
	27	0,011	91 381	446	0	446
	28	0,011	91 381	446	0	446
	29	0,011	91 381	446	0	446
	30	0,020	167 533	817	0	817
	31	0,012	98 997	483	0	483
	32	0,012	98 997	483	0	483
	33	0,012	98 997	483	0	483
	34	0,012	98 997	483	0	483
	35	0,014	114 227	557	0	557
	36	0,018	148 495	724	0	724
	37	0,015	129 457	631	0	631
	38	0,014	114 227	557	0	557
	39	0,014	114 227	557	0	557
	40	0,008	68 536	334	0	334
	41	0,020	167 533	817	0	817
	42	0,019	163 725	798	0	798
	43	0,020	167 533	817	0	817
	44	0,024	205 608	1 002	0	1 002
	45	0,009	72 344	353	0	353
	46	0,009	72 344	353	0	353
	47	0,008	68 536	334	0	334
	48	0,009	72 344	353	0	353
	49	0,009	79 959	390	0	390
	50	0,010	87 574	427	0	427
	51	0,010	87 574	427	0	427
	52	0,010	87 574	427	0	427
	53	0,010	87 574	427	0	427
	54	0,009	79 959	390	0	390
	55	0,009	79 959	390	0	390
	56	0,009	79 959	390	0	390
	57	0,009	79 959	390	0	390
	58	0,010	83 766	408	0	408
	59	0,010	83 766	408	0	408
	60	0,010	87 574	427	0	427
	61	0,010	87 574	427	0	427
	62	0,015	129 457	631	0	631
	63	0,009	79 959	390	0	390
	64	0,009	79 959	390	0	390
	65	0,009	79 959	390	0	390
	66	0,010	83 766	408	0	408
	67	0,010	83 766	408	0	408
	68	0,010	83 766	408	0	408
	69	0,010	83 766	408	0	408
	70	0,010	87 574	427	0	427
	71	0,015	129 457	631	0	631
	72	0,009	79 959	390	0	390
	73	0,009	79 959	390	0	390
	74	0,009	79 959	390	0	390
	75	0,009	79 959	390	0	390
	76	0,009	79 959	390	0	390
	77	0,014	121 842	594	0	594
	78	0,014	118 034	575	0	575
	79	0,014	118 034	575	0	575
	80	0,010	87 574	427	0	427
	81	0,011	95 189	464	0	464
Sum	**81**	**1**	**8 433 750**	**41 118**	**0**	**41 118**


597000
597100
597200
6644100
6644000
6643900
Sofies gate
Sofies plass
Fortau S-4327
Krumgata
Dalsbergstien
Schwensens gate
Dovregata
Stensberggata
Rud Meyers gate
Trafikkområde/gatetun sak 9/81
Gatetun sak 9/81
Felles avkjørsel S-2873,10.09.86
Felles arealer lekeområde S-2873
Eksisterende trær som bevares
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for industri U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77
Byggeområde for forretning og kontor U.maks.=2,7 S-2873,10.9.86 Se reg.best.
Område A Byggeområde for forretning og kontor U.maks.=2,7 S-2873,10.9.86 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring (kontor) S-4392, 2.7.06 se reg.best.
Felt K Fellesareal (gårdsrom) for Felt G, H, og J S-3329,28.10.92 Se reg. best.
Felt F Byggeområde for kontor,industri,lager og allmennyttig formål (skole,kultur,barnehage) S-3329,28.10.92 Beb.plan.120/94 se bestemmelser i 120/94
Felt J Byggeområde for boliger S-3329,28.10.92 Se reg. best.
Felt H Byggeområde for boliger Vedt.25.5.98(S-3329)
Felt G Byggeområde for allmennyttig formål (Uteareal for barnehage) Vedt.25.5.98(S-3329)
Uteareal barnehage
Felt G2 Spesialområde for allmennyttig (undervisn. S-3619,19.1 se reg.best
Felt F2 Byggeområde for boliger S-3619.19.11.97 se reg.best.
Felles arealer lekeområde S-2873
Felles avkjørsel S-2873,10.09.86
Felles arealer (gårdsrom) S-3329,28.10.92
Felles arealer (gårdsrom) S-3329,28.10.92
Felles arealer (gårdsrom) S-3329,28.10.92

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154721/86528846
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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KRUMGATA 5A

Dato: 18.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528846
2007

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 290

Vi viser til bestilling av 20260318 for KRUMGATA 5A.

GNR. 217 BNR. 290

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1837.

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

1311 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

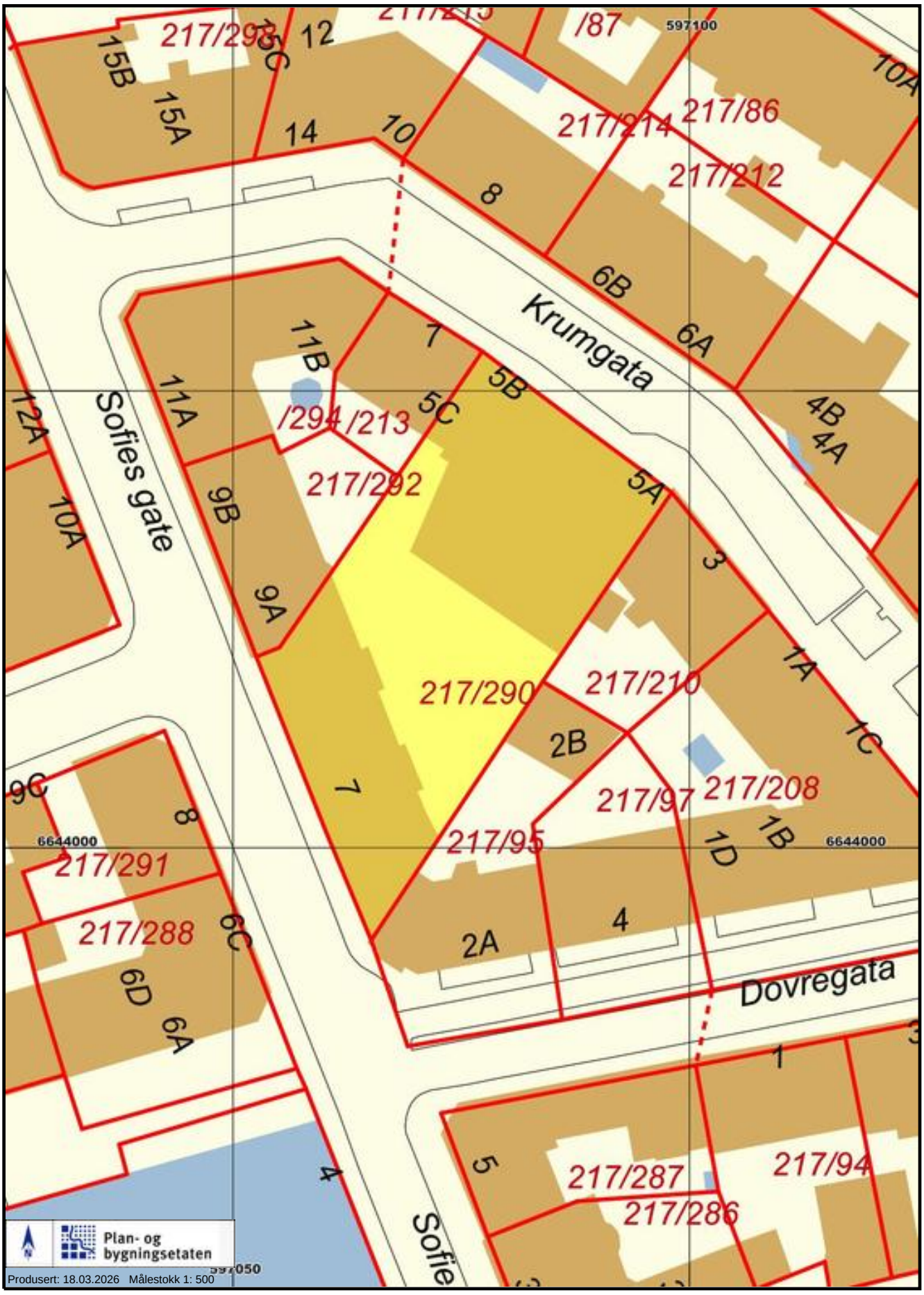
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

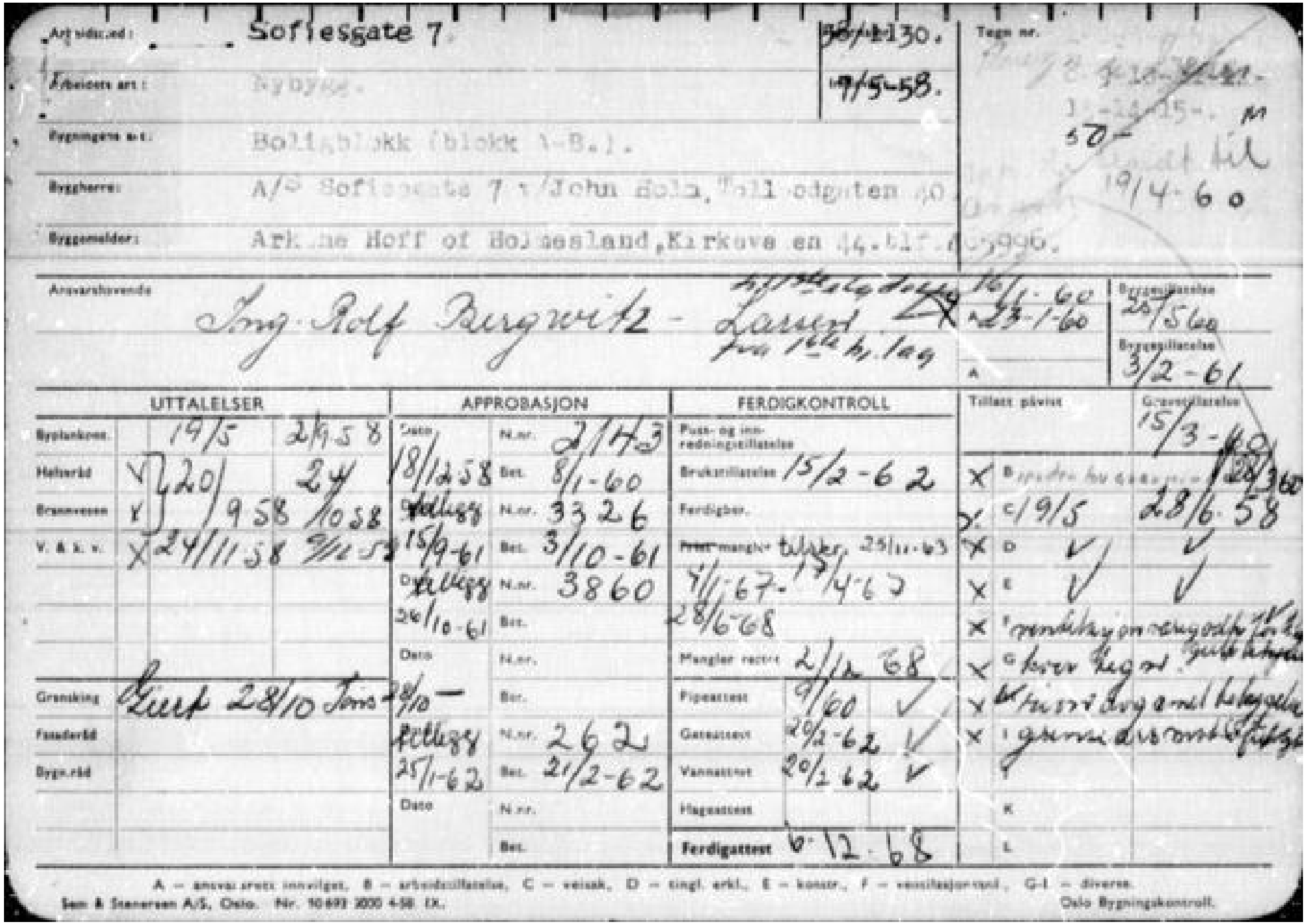
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


217/293
15C
12
15B
15A
14
10
/87
597100
10A
217/214
217/86
217/212
8
6B
6A
Krumgata
11B
1
5B
11A
5C
/294
/213
12A
Sofies gate
4B
4A
217/292
10A
9B
5A
9A
3
217/290
217/210
1A
1C
2B
9C
7
217/97
217/208
8
6644000
217/95
1B
6644000
217/291
1D
217/288
6C
4
6D
2A
6A
Dovregata
1
5
217/287
217/94
217/286
4
Sofie
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.03.2026 Målestokk 1: 500



Arbeidsted: Sofiesgate 7. 36/1130.
Arbeidets art: Nybygg. 9/5-58.
Bygningens art: Boligblokk (blokk 1-8.).
Byggherre: A/S Sofiesgate 7 v/John Bolz, Tollbodgaten 10.
Byggeadresse: Arkitekt Hoff of Hoj-Oesland, Kirkeveien 44. Tlf. 46996.
Tegn nr.
19/4-60
Ansvarshavende: Ing. Rolf Bergwitz - Lauvsnes
16/1-60
23/1-60
Igangsettelse 20/5 60
Brukstillatelse 3/2-61

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Godkjennelse
Byplankons.	19/5	24.5.58	Dato	N.nr. 2/173	Puss- og innredningstillatelse				15/3-60
Helseråd	V 20/	24	18/12 58	Bet. 8/1-60	Brukstillatelse 15/2-62		X	B innfr. bruksenh.	28/3 60
Brannvesen	V 9 58	10 58	Dato Tellegg	N.nr. 3326	Ferdigbet.		X	C 19/5	28/6 58
V. & K. v.	X 24/11 58	9/2 59	15/9-61	Bet. 3/10-61	mangler tilkjør. 25/11-63		X	D V	V
			Dato Tellegg	N.nr. 3860	4/1-67 15/4-63		X	E V	V
			26/10-61	Bet.	28/6-68		X	F [illegible]	
			Dato	N.nr.	Mangler rectr. 2/12 68		X	G [illegible]	
Gransking	Gjerd 28/10	Jens 29/10 —		Bet.	Pipeattest 9/60	V	X	H [illegible]	
Fasaderåd			Tellegg	N.nr. 262	Gateattest 20/2-62	V	X	I [illegible]	
Byggeråd			25/1-62	Bet. 21/2-62	Vannattest 20/2 62	V		K	
			Dato	N.nr.	Flagattest			L	
				Bet.	Ferdigattest 6.12.68				

A – ansvarshavende innvilget, B – arbeidstillatelse, C – veisak, D – singl. erkl., E – konstr., F – ventilasjonsrapport, G-L – diverse.

Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10 693 2000 4-58 IX.

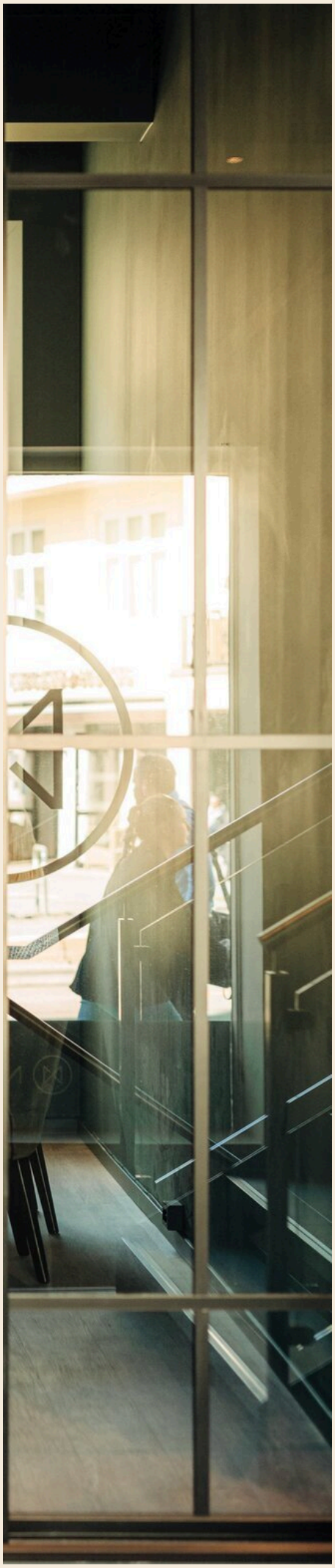
Oslo Bygningskontroll.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 8-0122/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krumgata 5A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 290 (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:



Renate Finnanger Fløan
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

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