

Krumgata 2



Velkommen til

Krumgata 2



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

ST. HANSHAUGEN

Klassisk, gjennomgående og optimal 2-r i tilbaketrukket gate - Rosett og stukkatur - God takhøyde - Soverom mot bakgård

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	107 600,-
Totalpris	4 357 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 500,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Krumgata 2 - En klassisk, lys og optimal 2-roms selveier i en flott gård fra 1898 på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i et tilbaketrukket boligområde midt mellom St. Hanshaugen og Bislett med nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Leiligheten har en gjennomgående og svært god planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad.

- Høy 1. etasje
- Rosett og stukkatur
- Store vindusflater med tidstypiske, dype vindusposter
- Generøs takhøyde på 2.98m
- Soverom mot bakgård
- Godt med ekstra lagringsplass i både lofts- og kjellerbod
- Fasaden ble pusset opp i 2024
- Skjermet bakgård med sykkelparkering
- Lave felleskostnader
- Rolig beliggenhet i miljøgate

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

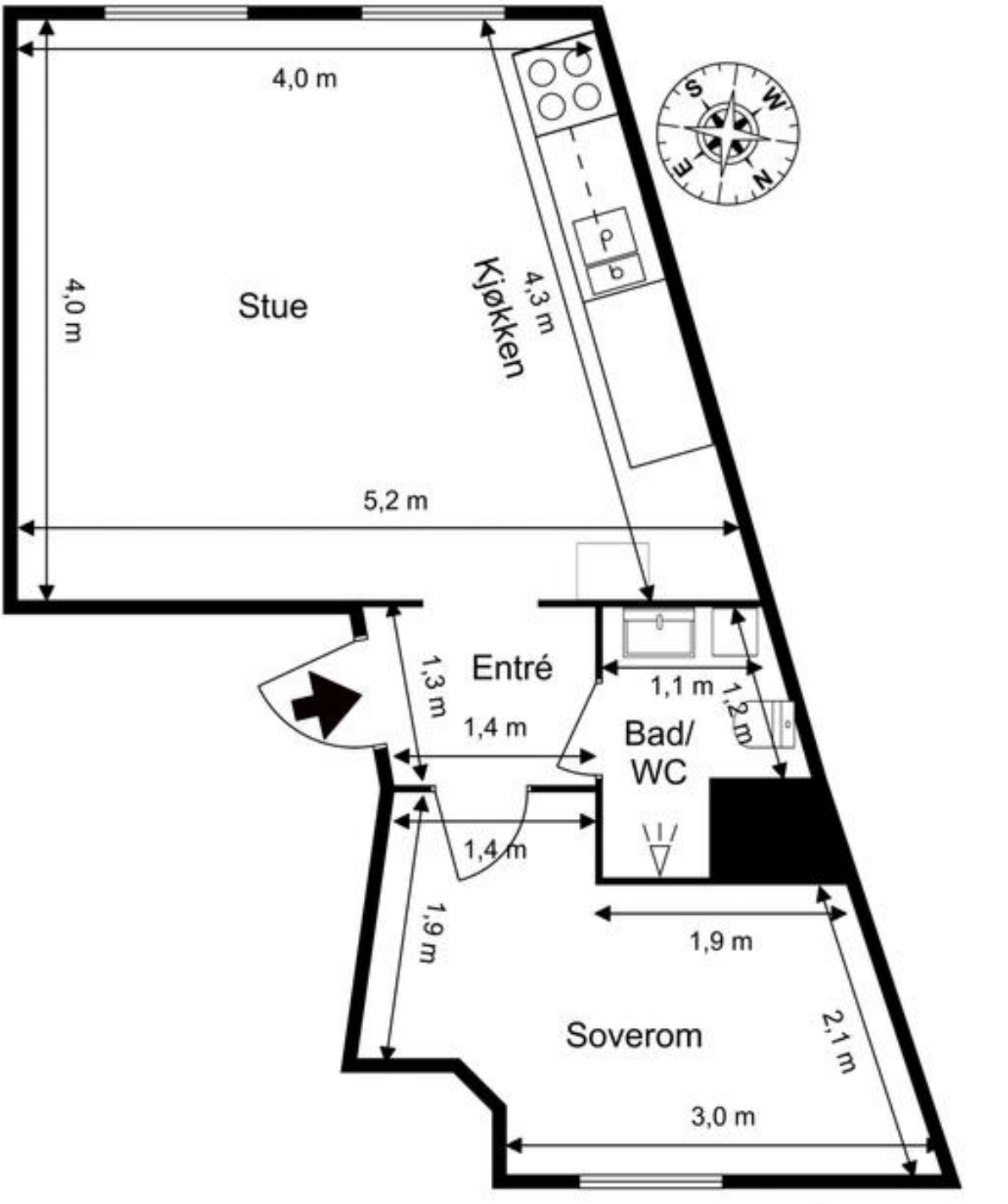
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Krumgata 2

1. 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.















Informasjon

Krumgata 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0089/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Krumgata 2, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 209, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Fredrik Aarstad
Elisabeth Bjerke Aarstad

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 370 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.

Total BRA: 9 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. og en loftsbod med gulvareal på ca. 7 kvm. (skråtak). Selger informerer om at bod mellom 1 og 2 etasje disponeres i fellesskap med nabo.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og praktisk gang med plass til knagger for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom. Porttelefon og sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter, en glassfront og heltre benkeplate. Dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra FM mattsson. Frittstående hvitevarer med kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og hybel oppvaskmaskin.

I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I tillegg er det plass til spisebord ved kjøkkenet. I stuen er det generøs takhøyde på 2.98 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Videre er de flotte, klassiske detaljene med rosett og nydelig stukkatur godt bevart.

Soverom:
Leiligheten har et lys og pent soverom vendt mot bakgård. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Praktisk bad med flislagte overflater, glassbyggerstein på vegger og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med kverner toalett, dusjhjørne med blandebatteri blandebatteri fra Oras og baderomsinnredning med skap, servant og blandebatteri fra Oras.

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv i gangen og på badet.
Vegger: Malte vegger, malt panel og fliser på badet.
Himling: Malt himling og malt panel. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,98 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Oslo Rør AS - rørkoblinger bad/vv-bereder 2008, Bislet rør AS - skiftet vv-bereder 2021, Haugen El-installasjon - varmekabel i bad 2007, Oslo Pumpeservice AS - Saniflo kverndo 2005 og 2023, Torgersen & Høgseth AS - lagt membran 2007, Christiania Brannteknikk AS - branntetting 2009

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torgersen & Høgseth AS - lagt membran 2007, Christiania Brannteknikk AS - branntetting 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugen El-installasjon, bilde av varmekabler i gulv med underliggende membran

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Blikkenslagerverksted AS - Reparasjon av gradrenner tak 2023, Buer Bygningsvern AS - Oppussing fasade 2024, Østfold Pipesenter AS - rep. av skorsteiner/stålinnlegg i pipenedløp 2012, Maxbo Lier - brannsikre dører i oppgang 2009, Alfa Malermesterfirma AS - oppussing oppgang 2016, Røa Elektriske AS - Nytt elopplegg i oppgang 2016, Røa Elektriske AS - varmekabler i takrenner 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS -Demontrering og remontering el-opplegg i oppgang 04.05.2016, Em Elektro AS - opplegg nye stikk kjøkken 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia - kontroll av el-anlegg 18.10.2022

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er ikke ildsted i leiligheten. Pipeløp i bygget ble renovert i 2012

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)
Ja
Beskriv: Noe fuktutslag i felles kjeller. Ingen kjente lekkasjer.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i teglstein og natursten.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med treramme og 3-lags glass.
- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1984 og 2006. (Bare ett vindusglass er datert 2006).
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dører med profilerte fronter med malt malt overflate.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Slitasje og malingsavskaling på dørplas inn til soverom.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Det registreres enkelte fuktmerker/fuktsvelling på plate under oppvaskkummen ellers enkelte bruksmerker.

Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:
Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

- Varmtvannsbereder:
Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

- Ventilasjon:
Kun ventilering via åpning av vindu (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav).

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Det ikke er tilfredstillende fall på gulv i lakkasjesonen, det registreres stedvis flatt gulv.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Fuktsvelling i bunn på dørbladet. Slitasje bunn på listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Sprekt silikonfug overgang gulv vegg.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke mulig å fjerne vannlåsen i sluket, hele membranen rundt sluket er ikke mulig å kontrollere tilgriset med flislim.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv/vegger og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

- Oppsummering av ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.
TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i overflaten.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Elektrisk anlegg:
Det er gjennomført en elkontroll utført av Elvia datert 18.10.2022.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Felles byggforsikring, strøm til fellesareal, kommunale avgifter, styre- og forretningsførerhonorar, renhold av oppgang og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 006 483,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 025 931,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

B/S Krumgata 2 Sameie, orgnr. 986822364

Forretningsfører
Elisabeth Bjerke Aarstad

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesformue
Kr 18 453,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 5841,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 57234091

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 235 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig. Saksnummer 201100507

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/209/2:
07.03.2025 - Dokumentnr: 263031 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.07.1982 - Dokumentnr: 507636 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/38
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

23.02.2001 - Dokumentnr: 10786 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:71
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Stue/kjøkken var tidligere soverom. Kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til stue.
Badet er bygget i deler av entré og soverom. Det ligger ikke byggesak eller søknad på dette. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 625,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 315,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Krumgata 2

Krumgata 2

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

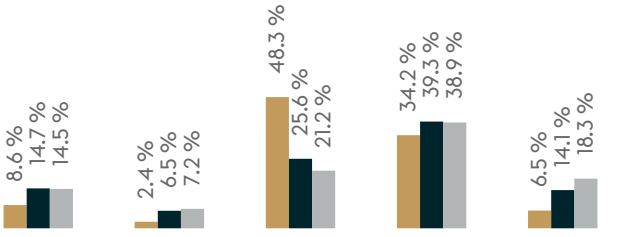
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	4 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Krumgata 2
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 42 m^2
BRA-i: 33 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	11	1	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 209 SNR: 2
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Krumgata 2
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers 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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28316

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i overflaten.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det skal legges et nytt gulv som stiller krav til planheten på underlaget, må det påregnes tiltak.
Vedlikehold/overflatebehandling av overflaten gjøre ved behov.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Tegn på innvendig kondensering på vindusglass (soverom). Det ble undersøkt med fuktmåler på befaringsdagen uten utslag.
Slitasje og malingsavskaling på dørplas inn til soverom.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Bedre ventilering anbefales.
Ved utskifting av vinduer bør det monteres beslag under bunnkarmen på vinduene.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres enkelte fuktmerker/fuktsvelling på plate under oppvaskkummen ellers enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med profilerte, glatte fronter og glassfront. Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra FMmattsson. Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin i benkeskap, komfyr med platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

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.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leilighetens, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre/skjulte avløpsrør skiftes ut eller påregnes innvendig oppgradering av strømpe, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket. Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.

Fordelerskap er plassert på soverom.
Stoppekran er montert bak panelet på soverommet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leilighetens, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikk, dagens krav er fast tilkobling med bryter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for å sikre automatisk avstegning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Anbefalte tiltak

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.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet:
Det ikke er tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen, det registreres stedvis flatt gulv.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Fuktsvelling i bunn på dørbladet. Slitasje bunn på listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Sprekt silikonfug overgang gulv vegg.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det dagilge, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Vedlikehold og overflatebehandling av dør og list bør påregnes, dette for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket.
Utbedring/utskifting av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Utbedring/utskifting av riss/sprekker i flisfuger bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon. Jevnlig kontroll av overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke mulig å fjerne vannlåsen i sluket, hele membranen rundt sluket er ikke mulig å kontrollere tilgriset med flislim.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv/vegger og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det anbefales å utbedre/løsne vannlåsen i sluket, dette for å sikre jevnlig vask/rens av vannlåsen.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt grunnet:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap/innredning bør utbedres/skiftes.

Oppsummering av ventilasjon

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll utført av Elvia datert 18.10.2022. Saken er avsluttet.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det registreres hull/åpning i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Hull/åpning i sikringsskapet må tettes. Arbeidet må utføres av fagfolk. (Dette for å sikre at sikringsskapet er tett og minimere brann og røykspredning.)

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Stue/kjøkken var tidligere soverom.
Kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til stue.
Badet er bygget i deler av entré og soverom. Det ligger ikke byggesak eller søknad på dette.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Bad er mulighets oppfør i perioden det ikke var søknadspliktig. Dette gjør at det ikke foreligger dokumentasjon på brannskille.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Aarstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**

FIDENS



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes
på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Krumgata 2, 0170 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	209	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og natursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det er fremlagt faktura fra Bislet rør AS merket: Skiftet bereder, rep wv. Datert 01.07.2021.	Ja
2023	Det er fremlagt faktura fra Oslo pumpeservice AS merket. Skiftet pumpe til toalettet. Datert: 06.06.2023.	Ja

2020	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker´n Majorstua merket. Flyttet stikkontakt bak kjøleskap til siden av kjøleskapet og opplegg for ny 4 veis stikk over kjøkkenbenk. Datert: 16.01.2020.	Ja

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-article2588-818.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	33	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**42**	**33**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	33	0	Entré, soverom, stue/kjøkken og bad.	
Totalt m²	**33**	**33**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca 7 m².
Selger informerer om at bod mellom 1 og 2 etasje disponeres i fellesskap med nabo.

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.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trerramme og 3-lags glass. Vinduer med trerramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med profilerte fronter med malt malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 1984 og 2006. (Bare ett vindusglass er datert 2006. Trolig kun glass som er skiftet.) Entrédør er skiftet i nyere tid ukjent alder. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskaling på utsiden og innsiden av vinduene. Tegn på innvendig kondensering på vindusglass (soverom). Det ble undersøkt med fuktmåler på befaringsdagen uten utslag. Slitasje og malingsavskaling på dørplas inn til soverom. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Bedre ventilering anbefales. Ved utskifting av vinduer bør det monteres beslag under bunnkarmen på vinduene.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i overflaten.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det skal legges et nytt gulv som stiller krav til planheten på underlaget, må det påregnes tiltak.
Vedlikehold/overflatebehandling av overflaten gjøre ved behov.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål

Det er fremlagt dokumentasjon fra Østfold pipesenter AS med følgende beskrivelse: "Det er to tegel skorsteiner som er rehabilitert på gården.De andre skorsteinene er ikke lenger i bruk. Det er seniket nye syrefaste stålforinger i skorsteinens hele lengde, luftet løsning."
Arbeid ble gjennomført i 2012.

Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Normal stand.
Det er ikke montert ildsted i boligen på befaringstidspunktet. Det er kun vurdert da det er pipeløp i boligen.
Det bør foretas nærmere undersøkelser før tilkobling av peis.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres enkelte fuktmerker/fuktsvelling på plate under oppvaskkummen ellers enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med profilerte, glatte fronter og glassfront. Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra FMmattsson. Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin i benkeskap, komfyr med platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

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.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Stue/kjøkken var tidligere soverom.
Kjøkkenet er flyttet fra nåværende soverom til stue.
Badet er bygget i deler av entré og soverom. Det ligger ikke byggesak eller søknad på dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Bad er mulighets oppfør i perioden det ikke var søknadspliktig. Dette gjør at det ikke foreligger dokumentasjon på brannskille.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 17.12.1897.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,86 m. Soverom: 2,85 m. Bad: 2,62 m. Stue: 2,98 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.	
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**
TG-2 er gitt grunnet: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre/skjulte avløpsrør skiftes ut eller påregnes innvendig oppgradering av strømpe, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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**
TG-2 er gitt grunnet: Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet. Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket. Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på soverom. Stoppekran er montert bak panelet på soverommet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré.



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

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Det er gjennomført en elkontroll utført av Elvia datert 18.10.2022. Saken er avsluttet.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det registreres hull/åpning i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hull/åpning i sikringsskapet må tettes. Arbeidet må utføres av fagfolk. (Dette for å sikre at sikringsskapet er tett og minimere brann og røykspredning.)

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er montert i kjellerboden.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
112. Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikk, dagens krav er fast tilkobling med bryter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for å sikre automatisk avstegning av vannet ved en eventuell lekkasje.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

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.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Eldre bad: Badet har flis på gulv og flis og glassbyggerstein på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det ikke er tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen, det registreres stedvis flatt gulv.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Fuktsvelling i bunn på dørbladet. Slitasje bunn på listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Sprekt silikonfug overgang gulv vegg.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Vedlikehold og overflatebehandling av dør og list bør påregnes, dette for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket.
Utbedring/utskifting av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Utbedring/utskifting av riss/sprekker i flisfuger bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon. Jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet

Det er ikke mulig å konstatere type sluk. Det registreres plast klemring og vannlås.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke mulig å fjerne vannlåsen i sluket, hele membranen rundt sluket er ikke mulig å kontrollere tilgriset med flislim.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv/vegger og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det anbefales å utbedre/løsne vannlåsen i sluket, dette for å sikre jevnlig vask/rens av vannlåsen.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri blandebatteri fra Oras, servant skap med en bredde på 60 cm med hvit servant og blandebatteri fra Oras, kverner toalett, naturlig ventilering.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap/innredning bør utbedres/skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

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

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 46,5 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

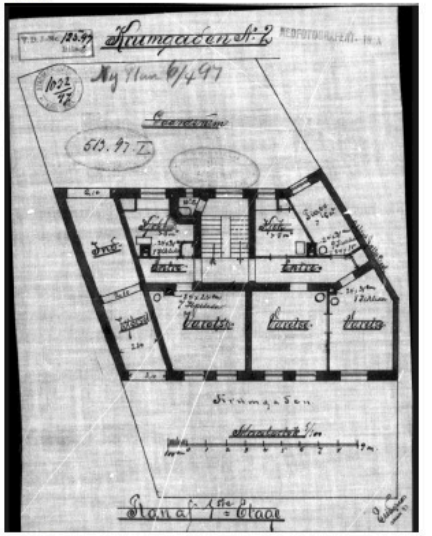
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aarstad, Fredrik	9578-5993-4-2291003	2025-03-06 20:23:31
Aarstad, Elisabeth Bjerke	9578-5999-4-1813549	2025-03-06 20:20:32

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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krumgata 2, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Elisabeth Bjerke Aarstad, Fredrik Aarstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2009

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5723409
Forsikret i: Gjensidige

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: Oslo Rør AS - rørkoblinger bad/vv-bereder 2008, Bislet rør AS - skiftet vv-bereder 2021, Haugen El-installasjon - varmekabel i bad 2007, Oslo Pumpeservice AS - Saniflo kverndo 2005 og 2023, Torgersen & Høgseth AS - lagt membran 2007, Christiania Brannteknikk AS - branntetting 2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torgersen & Høgseth AS - lagt membran 2007, Christiania Brannteknikk AS - branntetting 2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugen El-installasjon, bilde av varmekabler i gulv med underliggende membran

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Blikkenslagerverksted AS - Reparasjon av gradrenner tak 2023, Buer Bygningsvern AS - Oppussing fasade 2024, Østfold Pipesenter AS - rep. av skorsteiner/stålinnlegg i pipenedløp 2012, Maxbo Lier - brannsikre dører i oppgang 2009, Alfa Malermesterfirma AS - oppussing oppgang 2016, Røa Elektriske AS - Nytt el-opplegg i oppgang 2016, Røa Elektriske AS - varmekabler i takrenner 2013

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS -Demontrering og remontering el-opplegg i oppgang 04.05.2016, Em Elektro AS - opplegg nye stikk kjøkken 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia - kontroll av el-anlegg 18.10.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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

Eventuell kommentar: Gullistet bygård uten endringer

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

Eventuell kommentar: Offentlig Oslo Kommune

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Det er ikke ildsted i leiligheten. Pipeløp i bygget ble renovert i 2012

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)
Ja

Beskriv: Noe fuktutslag i felles kjeller. Ingen kjente lekkasjer.

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: Brann og redningsetaten Oslo tilsynsrapport 26.11.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aarstad, Elisabeth Bjerke	**2025-03-06**	**Aarstad, Fredrik**	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Aarstad, Elisabeth Bjerke

Identifikasjon

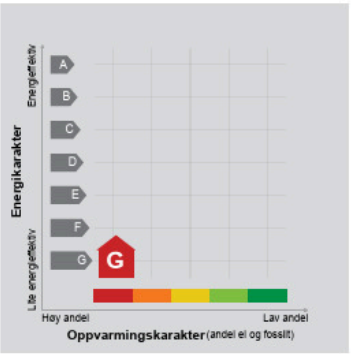
bankID Aarstad, Fredrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Krumgata 2
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-88604
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tiltak utendørs**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Elisabeth Bjerke Aarstad

Vår ref: 5-0089/25
Oslo, 05.03.2025

Megleropplysninger på Krumgata 2 - gnr. 217, bnr. 209, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Fredrik Aarstad	Solbakken 3 B, 3011 Drammen	19.02.1960
Elisabeth Bjerke Aarstad	Solbakken 3 B, 3011 Drammen	22.06.1960

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Sigmund Løkensgard	Tlf.: 92037290	E-post.: s.lokensgard@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 209	Snr.: 2	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	986 822 364	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 57234091				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

NORDVIK nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Det må søkes styret			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue? pr. 06.03.25	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 233.739	Seksjonens andel formue? Kr 18.453		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.:	Kr 1.500,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring bygning og styreansvar, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, honorar til styret og forretningsfører, felles vedlikehold og renhold oppgang				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	2.125,-	Kontonummer for betaling: 1203.01.59924
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Elisabeth Bjerke Aarstad

07.03.2025
Sted, dato

Elisabeth Aarstad
Signatur

forretningsfører for
BS Krumgata 2 Sameie

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.tostrup@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 450 66 788
m.tostrup@nordvikbolig.no

Protokoll fra årsmøte i Boligsameiet Krumgata 2

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- GJEMMESTAD, ERIK (03.09.1958), signert 11.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Amble, Edward Emil Dreyer (03.02.1995), signert 11.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Aarstad, Elisabeth Bjerke (22.06.1960), signert 14.03.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra årsmøte i Boligsameiet Krumgata 2

7 mars 2024 kl 19:00 ble det avholdt digitalt årsmøte på Zoom, i Boligsameiet Krumgata 2.

Tilstede: Erik Gjemmestad, Fredrik Aarstad, Elisabeth Bjerke Aarstad, Liu Sanchoi, Ewa Jarosz, Sigmund Eirik Løkensgard, Edward Emil Dreyer Amble, Jens Lager og Emilie J.. Petterson

Ikke tilstede: Ida Ekblad

- Godkjenning av innkalling
- Erik Gjemmestad ble valgt til referent. Elisabeth Bjerke Aarstad og Edward Emil Dreyer Amble signerer protokoll.
- BS Krumgata 2 består av 8 enheter og 7 av 8 sameiere var representert på møtet.

- Styret har bestått av Fredrik Aarstad leder og styremedlemmene Edward Emil Dreyer Amble og Sigmund Eirik Løkensgard.

Årsberetning

Årsberetning ble opplest av styreleder

Økonomi

Inntekter er nær det samme som i 2022.

Utgifter til reparasjon av vannlekkasje på tak gjorde at det kun ble et lite overskudd i 2023.

Regnskap 2023 er godkjent slik det ble fremlagt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- GJEMMESTAD, ERIK (03.09.1958), 11.03.2024
- Amble, Edward Emil Dreyer (03.02.1995), 11.03.2024
- Aarstad, Elisabeth Bjerke (22.06.1960), 14.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

Det ble vedtatt enstemmig at godtgjørelse i perioden 2023/2024 blir som følger:

Styreleder kr 5 000
Styremedlemmer kr. 2 500

Forretningsfører kr 10 000,-
Revisor kr. 500,-

Driftsbudsjettet for 2024 som foreslått av styret ble enstemmig vedtatt.

Vaktmesterhonorar er satt til kr 2400.

Oppussing av fasade kommer ikke under driftsbudsjettet.

Valg

Sigmund Løkensgard er valgt som styreleder. 1 år

Jens Lager er valgt som styremedlem 2 år

Ewa Jarosz er valgt som styremedlem for 2 år

Edward Dreyer Amble gjenvalgt som revisor for 2 år

Alle styremedlemmer og revisor er enstemmig valgt.

Fasade`

Buer Bygningsvern AS er valgt som entreprenør for oppussing av fasade. Tilbud kr 840 000

Det tas høyde for tilleggsarbeider og buffer for uforutsette kostnader kr 160.000,-
Inngangsdør vurderes restaurert og males med samme farge som tidligere hvis økonomien tillater dette.

Total prosjektkostnad kr. 1.000.000

Sameiet har fått innvilget støtte fra Kulturminnefondet kr 300.000,- og Byantikvaren i Oslo kr 140.000,-.

Egenkapital Kr. 300.000 tas av sameiets egenkapital som er ca kr 440 00.

Resterende kapitalbehov er kr 260.000. Det blir enstemmig vedtatt at hver enkelt sameier skyter inn kapital til prosjektet slik: 7 Store leilighet kr 34.211, en liten leilighet kr 20.526. Beløpet innbetales før 20. juni 2024.

Sameiet tar opp et felles lån etter behov begrenset oppad til kr 440.000 med en nedbetalingstid på 10 år. Ved låneopptaket må husleien økes med kr 730 og kr 438 for den minste leiligheten.

BS Krumgata 2 er forsikret i Gjensidige

En arbeidsgruppe for prosjektet oppussing av fasade BS Krumgata 2 er opprettet og vil bestå av:

Sigmund Løkensgard, leder
Jens Lager
Edward Dreyer Amble

Fredrik Aarstad

Elisabeth Aarstad for oppfølging av økonomien i prosjektet

Referent: Erik Gjemmestad

Elisabeth Bjerke Aarstad

Edward Emil Dreyer Amble

Dokumentet er signert digitalt av:
- GJEMMESTAD, ERIK (03.09.1958), 11.03.2024
- Amble, Edward Emil Dreyer (03.02.1995), 11.03.2024
- Aarstad, Elisabeth Bjerke (22.06.1960), 14.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- GJEMMESTAD, ERIK (03.09.1958), 11.03.2024
- Amble, Edward Emil Dreyer (03.02.1995), 11.03.2024
- Aarstad, Elisabeth Bjerke (22.06.1960), 14.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr. 986 822 364

RESULTATREGNSKAP 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:				
Innbetalte felleskostnader		230 500	230 500	228 000
Kapitalinnskudd ifm oppussing av fasade		260 003	0	0
Periodiserte felleskostnader		-2 500	-2 500	0
Sum innkrevde felleskostnader		488 003	228 000	228 000
Bonusutbetaling Gjendidige	1	7 819	7 419	7 500
Andre inntekter		0	2 125	0
Andre inntekter	2	409 000	0	0
Sum andre inntekter		416 819	9 544	7 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		904 822	237 544	235 500
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorarer	3	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	3	5 000	5 000	10 000
Revisor	3	500	500	500
Vaktmester		0	0	0
Arbeidsgiveravgift	3	2 185	2 185	2 185
Sum honorarer og arb.g.avg.		17 685	17 685	22 685
Drift og vedlikehold	4	911 523	48 455	25 000
Renhold	5	13 193	12 578	12 000
Forsikringer	6	81 951	71 363	68 000
Kommunale avgifter	7	82 082	69 195	57 000
Energi/strøm	8	18 220	18 488	15 000
Kontingenter	9	2 130	1 990	2 000
Andre utgifter		0	0	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 126 783	239 753	203 685
DRIFTSRESULTAT		-221 961	-2 209	31 815
FINANSINNTEKT./-KOSTN.				
Finansinntekter	10	12 704	8 189	0
Finanskostnader	10	-268	-139	-400
ÅRSRESULTAT		-209 525	5 841	31 415
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		-209 525	5 841	31 415

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr. 986 822 364

BALANSE

	Noter	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
EIENDELER			
Driftskonto i DNB		64 823	44 805
Plasseringskonto i DNB		143 271	373 189
SUM OMLØPSMIDLER		**208 094**	**417 994**
Andre fordringer	1	2 500	2 125
SUM ANDRE FORDRINGER		**2 500**	**2 125**
SUM EIENDELER		**210 594**	**420 119**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		210 594	420 119
SUM EGENKAPITAL		**210 594**	**420 119**
GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Påløpte kostnader		0	0
Leverandørgjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**0**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**210 594**	**420 119**

0

Oslo / 2025

For styret B/S Krumgata 2. Sameie

_____
Sigmund Eirik Løkensgard
Leder

_____
Ewa Jarosz
Styremedlem

_____
Jens Lager
Styremedlem

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr 986 822 364

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31.12.2024

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

NOTE 1	
Bonus fra Gjensidige forsikring.	7 819
NOTE 2	
Tilskudd til oppussing av fasade; kr. 269.000 fra Kulturminnefondet og kr. 140.000 fra Byantikvaren.	409 000
NOTE 3	
Styrehonorarer og arbeidsgiveravgift.	17 685
NOTE 4	
Opptining og reparasjon av frosset vannledning	11 250
Utlegg vårdugnad	3 543
Oppussing fasade v/Buer Bygningsvern - hovedentreprise	877 500
Oppussing endevegg/port v/Buer Bygningsvern - tilleggsarbeider	18 890
Annen drift	340
NOTE 5	
Renhold v/Trappevask Service AS (hver 14.dag nov-april, månedlig mai-okt)	13 193
NOTE 6	
Forsikringer. Gjensidige Forsikring.	81 951
NOTE 7	
Kommunale avgifter, Oslo Kommune.	82 082
NOTE 8	
Elektrisk strøm fra Fortum Strøm	18 220
NOTE 9	
Kontingenter: Huseiernes Landsforbund.	2 130
NOTE 10	
Finans: Renteinntekter plasseringskonto samt gebyrer bankkonto.	-12 436

Gmail

Elisabeth Aarstad <eaarstad@gmail.com>

Innkalling til sameiermøte i BS Krumgata 2 for 2024 torsdag 7.3.2024 kl. 19.00

1 e-post

Fredrik Aarstad <fr.aarstad@gmail.com> 21. februar 2024 kl. 22:10
Til: erikgjemmestad@gmail.com, Fredrik Aarstad <fr.aarstad@gmail.com>, eaarstad@gmail.com, liu <lmsancho@protonmail.com>, locusgro@protonmail.com, lda@computerprincess.com, Alexi Gugushvili <alexi.gugushvili@sosgeo.uio.no>, Ewa Jarosz <ewajarosz@yahoo.com>, Sigmund Løkensgard <s.lokensgard@gmail.com>, jon.amble@gmail.com, edward.dreyer.amble@gmail.com, Jens Lager <jens.lager08@gmail.com>, Emilie Pettersson <emilie.j.pettersson@gmail.com>

Innkalling til sameiermøte i BS Krumgata 2 for 2024

Møtet holdes torsdag 7. mars 2024 kl. 19.00 på Zoom (lenke til møtet kommer senere)

Vi har holdt sameiermøter på Zoom tidligere og det har fungert fint. Likevel kan de som ønsker det ta kontakt med Jens Lager (tlf. 95246251) for å samles i seksjon 8, 4. etasje til høyre.

Det er ikke noe til hinder for at flere enn en representant for hver leilighet er til stede på møtet.

Dette er et veldig viktig sameiermøte fordi vi skal vedta oppussing av fasaden. Denne oppussingen krever finansiering. Finansieringen må vedtas med to tredjedels flertall. Det er svært ønskelig at flest mulig av sameierne er representert på møtet. Dersom du/dere ikke kan delta på møtet, ber styret om at det du/dere gir fullmakt til en annen som kan delta i møtet og stemme på dine vegne. Fullmakt må være skriftlig på PDF-format og sendes meg før møtet starter. Fullmakt kan gis med bundet mandat for bestemte saker om du/dere ønsker det.

Hvis noen har bemerkninger eller innsigelser mot innkallingen, så vær snill å si fra om dette så snart som mulig. Ikke vent til møtet den 7.3.

Agenda for det årlige sameiermøtet:

1. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

2. Telling av antall stemmeberettigede.
N sameiere av 8 var representert på møtet.

3. Valg av referent: Det skal føres protokoll fra møtet.
Styret vi ha et forslag til referent.
Protokollen skal inneholde navn på de stemmeberettigede som var til stede, de som hadde gitt fullmakt og de som ikke var representert.
Protokollen vil bli sendt til styret for digital signering etter møtet.

4. Årsmelding fra styret: Styreleder leser styrets årsberetning

5. Godkjenning av regnskap for 2023:
Forretningsfører presenterer hovedtrekkene i regnskapet.
Regnskapet ligger ved innkallingen til årsmøtet.
Regnskapet er godkjent og signert av styret.
Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes slik det ble fremlagt.

6. Fastsettelse av godtgjørelse for perioden 2023-2024 til styreleder, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eventuelt vaktmester.

Forslag til vedtak:
Styreleder kr 5000,-
Styremedlemmer kr. 2500,- til hvert av de to styremedlemmene, Forretningsfører kr 10000,-
Revisor kr. 500,-
Vaktmester har vi ikke hatt i denne perioden

7. Vedta budsjett for 2024
Budsjettet ligger vedlagt og vil bli gjennomgått på sameiermøtet
Styret foreslår et eget budsjett for prosjektet Oppussing av fasaden, se side 2 i budsjettet
Forslag til vedtak:
Driftsbudsjettet vedtas som foreslått av styret

8. Valg av to styremedlemmer:
Det skal velges to medlemmer til styret. Man velges for to år.
Det er fin erfaring å sitte i et slikt styre og det kreves ingen spesielle kunnskaper, bare interesse. For sameiet er det viktig at flest mulig i styret bor i huset.
Sigmund Løkensgard og Edward Dreyer Amble ble i fjor valgt for to år.
Edward Dreyer Amble ønsker å tre ut av styret fordi han ikke lenger bor i Krumgata 2.
Fredrik Aarstads funksjonsperiode i styret utløper. Han har sittet som styreleder siden juni 2020.
Forslag til vedtak:
Sigmund Løkensgard velges til styreleder for det året som gjenstår av hans funksjonstid i styret
Jens Lager velges til styremedlem
Styret vi legge frem forslag til et styremedlem til. Hvem dette blir er ikke avklart ennå.

9. Valg av revisor
Forslag til vedtak: Edward Dreyer Amble gjenvelges som revisor.

10. Oppussing av fasaden
Styret har arbeidet med innhenting av anbud og søknad om støtte siden sommeren 2023.
Styret har følgende forslag:

1. Buer Bygningsvern AS velges som entreprenør. Se vedlagte tilbud på kr 840.000,-.
   Forslag til vedtak: Buer Bygningsvern AS velges som entreprenør for Oppussing av fasade.

2. Forslag til vedtak: Det tas høyde for tilleggsarbeider og buffer for uforutsette kostnader kr 160.000,-.

   Total prosjektkostnad blir da kr. 1.000.000,-.

3. Sameiet har fått innvilget støtte fra Kulturminnefondet kr 300.000,- og Byantikvaren i Oslo kr 140.000,-.

4. Styret foreslår å benytte kr 300.000,- av egenkapitalen i sameiet til prosjektet.
   Egenkapitalen i sameiet var pr 31.12.2023 kr. 420.119,-.
   Forslag til vedtak: Kr. 300.000,- av egenkapitalen i sameiet benyttes til finansiering av oppussing av fasaden.

5. Resterende kapitalbehov kr. 260.000,- foreslår styret at hentes inn som innskudd fra sameierne.
   Det blir kr 34.211 for hver av de 7 store leilighetene (5/38-deler av 260.000) og kr. 20.526,- for den lille leiligheten (3/38 av 260.000)
   For at dette skal bli vedtatt kreves to tredjedels flertall blant de stemmer som er representert på sameiermøtet.
   Dersom innskudd fra sameierne ikke blir vedtatt, må sameiet låne de nødvendige pengene.
   Forslag til vedtak: Hver enkelt sameier skyter inn kapital til prosjektet slik: Stor leilighet kr 34.211, liten leilighet kr 20.526,-.

6. Tilskudd fra Kulturminnefondet og Byantikvaren blir ikke utbetalt før oppussingen er ferdig og godkjent. Vi må derfor ha mellomfinansiering av prosjektet på mellom kr 440.000,- og 700.000,- avhengig av om innskudd fra sameierne blir vedtatt eller ikke.
   Det er derfor nødvendig at dette sameiermøtet vedtar at sameiet tar opp felles lån som beskrevet. DNB er vår bankforbindelse.
   Forslag til vedtak:
   Sameiet tar opp et felles lån etter behov begrenset oppad til
   kr 700.000,-, fortrinnsvis i DNB.

7. Dersom innskudd fra sameierne ikke vedtas og det tas opp et langsiktig felles lån i sameiet, må det vedtas en husleieøkning for å kunne betale tilbake lånet.
   Forslag til vedtak: Husleien økes i henhold til eierbrøken med det beløp som er nødvendig for å dekke det månedlige annuitetsbeløpet for det felles lånet.

8. Styret ønsker at det opprettes en arbeidsgruppe for prosjektet. Dette for å avlaste styret og å ha flere personer å trekke på ved behov. Arbeidsgruppen fordeler oppgavene mellom seg. Gruppens leder er styreleder i sameiet.
   Forslag til vedtak: Det opprettes en arbeidsgruppe for prosjektet Oppussing av fasade bestående av:
   Sigmund Løkensgard, leder
   Jens Lager
   Edward Dreyer Amble
   Fredrik Aarstad
   Elisabeth Aarstad for oppfølging av økonomien i prosjektet

11. Eventuelt

Lenke til nettside hos Huseierne Landsforbund med nyttig informasjon: (Klipp gjerne og lim denne selv inn i nettleser)

https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/laneopptak

Siden det er noen nye eier av leiligheter de siste par årene, tar jeg med en oversikt over eierne her:

Seksjon	etg. V/H	Sett fra Krumgt	Eier-brøk	Eier
1	1 V	H	5/38	Erik Gjemmestad
2	1 H	V	3/38	Fredrik Aarstad
				Elisabeth Bjerke Aarstad
3	2 V	H	5/38	Liu Sancho

				Gro Vestby
4	2 H	V	5/38	Ida Ekblad
5	3 V	H	5/38	Alexi Gugushvili
				Ewa Jarosz
6	3 H	V	5/38	Sigmund Eirik Løkensgard
7	4 V	H	5/38	Jon Christian Amble
				Edward Emil Dreyer Amble
8	4 H	V	5/38	Jens Lager
				Emilie J. Pettersson

Vennlig hilsen

Fredrik Aarstad
Styreleder
BS Krumgata 2

Tlf. 93480031, e-post fr.aarstad@gmail.com

6 vedlegg

Buer Bygningsvern Timesatser 2023 vedlegg tilbud.pdf
332K

Budsjett 2024 Krumgata 2 Sameie.pdf
165K

Vedtekter BS Krumgata 2 - revidert 05.09.2017.pdf
261K

Innkalling til sameiermøte 20240307.pdf
237K

Buer Bygningsvern tilbud 20230908_071734.pdf
986K

Årsregnskap 2023 Krumgata 2 Sameie signert.pdf
454K

H U S O R D E N

F O R B O L I G S A M E I E T

K R U M G T. 2

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.
Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler.

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligsameiets område.
Inngangsdøren skal låses senest kl. 21.00.
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
Beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Vær oppmerksom på at beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

Regler om ro i leiligheten.

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl.07.00.
Radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl.23.00.
Unngå bading og dusjing etter kl.23.00.

Renhold.

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. De som bor i øverste etasje tar loftstrappen og loftsreposen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnreposen.

Bodene.

Saging og hugging av ved på søn- og helligdager etter kl.23.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt.
Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs.

Tørkeplassen.

Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av tøy og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes når tørkeplassen er tom.
Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.
Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl.17.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Dyrehold.

Det skal søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt.
Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.
Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

Ombygging og oppussing.

Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Arbeidet må ikke forekomme etter kl.22.00 på virkedager og 18.00 på lørdager og dager før helligdager.
Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.
Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

****

Vedtekter

For boligsameiet Krumgata 2

Vedtatt i sameiermøte den 10.5.1989 i medhold av

Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 nr 7.

§1 . Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.7.1982. Sameiet har til mål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr 217, Bnr 209 i Krumgata 2 med fellesanlegg av enhver art.

§2. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at de andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsett.

Både utvendig og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§3. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse o på sameierbrøkene. For betasling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§4. Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann-og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold og eiendommens fellesrom, fellesarealer, anlegg, utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgang er sameiets ansvar.

Ved manglende nødvendig vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5. Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§6. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret.

§7. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første funksjonsår. Leder, medlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for et år av gangen.

§8. Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak truffet av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§9. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§10. Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av sameier eller revisor.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saksliste skal følge med innkallingen. Sameier som ønsker en sak tatt opp må melde dette til styret minst 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, dog ikke mindre enn 3 dager.

§11. På ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12. Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Det kreves to tredjedels flertall for beslutning i følgende typer saker:

- Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endringer av disse
- Salg eller eller bortfeste av mindre del av eiendommen

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

For øvrig treffes vedtak med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget, eller saken kan avgjøres ved loddtrekning, hvis det er enighet om det.

§13. Stemmerett på sameiermøtet har hver seksjonseier, med en stemme for hver eiet seksjon. Hvis seksjonseier møter med fullmektig skal skriftlig fullmakt framlegges. Husstandsmedlemmer og revisor har møte- og talerett.

Forretningsfører og minst et styremedlem bør være tilstede på sameiermøtet med mindre det må anses som unødvendig.

§14. For styremøter gjelder samme regler for innkalling, saksliste etc. som for sameiermøter, se §10.2.

§15. Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon for et beløp begrenset til kr 50.000,- for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes eller selges.

§16. Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 gjelder for så vidt ikke annet følger av disse vedtektene

§17. Vaskerom og skap i kjeller, toaletter i trappeoppgang, er fellesareal og søknad om permanent bruk av rommene godkjennes av styret.

§18. Boder på loft og kjeller i Krumgata 2 er fordelt og tinglyst ut fra tegninger utarbeidet 10.1.2017.

Loft:

- Seksjon 1 –Bod 3
- Seksjon 2 –Bod 2
- Seksjon 3 –Bod 8
- Seksjon 4 –Bod 6
- Seksjon 5 –Bod 4
- Seksjon 6 –Bod 1
- Seksjon 7 –Bod 5
- Seksjon 8 –Bod 7
-

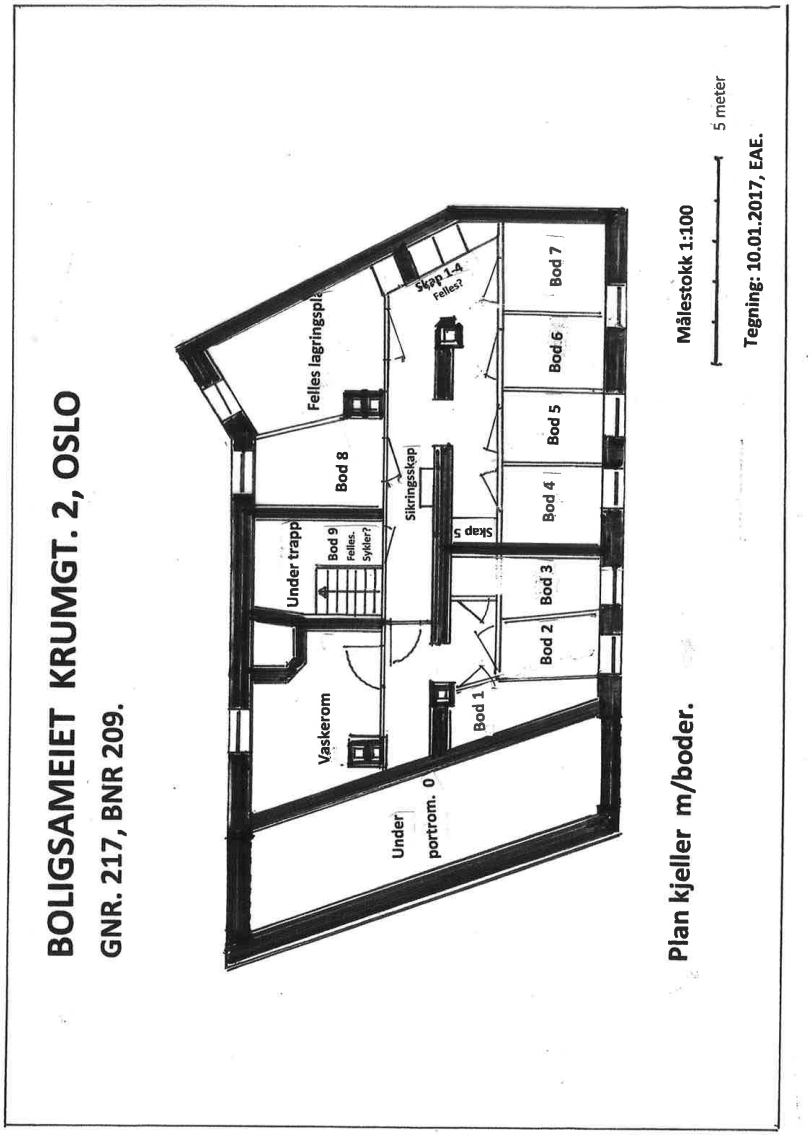
Kjeller:

Seksjon 1- Bod 6
Seksjon 2- Bod 1
Seksjon 3- Bod 7
Seksjon 4- Bod 2
Seksjon 5- Bod 4
Seksjon 6- Bod 3
Seksjon 7- Bod 5
Seksjon 8- Bod 8

Lier,5.09.2017

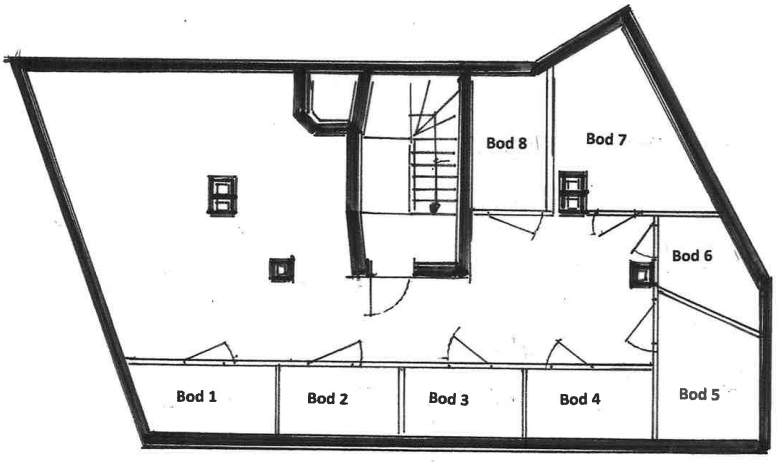
Erik Gjemmestad

Styreleder Krumgata 2



BOLIGSAMEIET KRUMGT. 2, OSLO

GNR. 217, BNR 209.



Plan loft m/boder.

Målestokk 1:100

5 meter

Tegning: 10.01.2017, EAE.

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr. 986 822 364

RESULTATREGNSKAP 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:				
Innbetalte felleskostnader		230 500	223 000	228 000
Skyldige felleskostnader		0	5 000	0
Periodiserte felleskostnader		-2 500	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		228 000	228 000	228 000
Bonusutbetaling Gjendidige	1	7 419	7 296	7 500
Andre inntekter	2	2 125	0	0
Sum andre inntekter		9 544	7 296	7 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		237 544	235 296	235 500
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorarer	3	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	3	5 000	5 000	10 000
Revisor	3	500	500	500
Vaktmester		0	0	2 400
Arbeidsgiveravgift	3	2 185	2 185	3 229
Sum honorarer og arb.g.avg.		17 685	17 685	26 129
Drift og vedlikehold	4	48 455	999	25 000
Renhold	5	12 578	11 797	12 000
Forsikringer	6	71 363	66 429	68 000
Kommunale avgifter	7	69 195	58 900	57 000
Energi/strøm	8	18 488	17 135	15 000
Kontingenter	9	1 990	1 890	2 000
Andre utgifter		0	0	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		239 753	174 834	207 129
DRIFTSRESULTAT		-2 209	60 462	28 371
FINANSINNTEKT./-KOSTN.				
Finansinntekter	10	8 189	0	0
Finanskostnader	10	-139	-263	-400
ÅRSRESULTAT		5 841	60 199	27 971
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		5 841	60 199	27 971

Penneo Dokumentnøkkel: XSIEI-WJAMT-8LSLW-58E10-KDCXE-HBON6

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr. 986 822 364

BALANSE

	Noter	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
EIENDELER			
Driftskonto i DNB		44 805	427 962
Plasseringskonto i DNB		373 189	0
SUM OMLØPSMIDLER		**417 994**	**427 962**
Andre fordringer	1	2 125	5 000
SUM ANDRE FORDRINGER		**2 125**	**5 000**
SUM EIENDELER		**420 119**	**432 962**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		420 119	414 278
SUM EGENKAPITAL		**420 119**	**414 278**
GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	3	0	17 685
Påløpte kostnader	4	0	999
Leverandørgjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**0**	**18 684**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**420 119**	**432 962**
		0	

Oslo / 2024

For styret B/S Krumgata 2. Sameie

Fredrik Aarstad
Leder

Edward Emil Dreyer Amble
Styremedlem

Sigmund Eirik Løkensgard
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: XSIEI-WJAMT-8LSLW-58E10-KDCXE-HBON6

B/S KRUMGATA 2 SAMEIE
Org. Nr 986 822 364

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31.12.2023

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

NOTE 1	
Bonus fra Gjensidige forsikring.	7 419
NOTE 2	
Andre fordringer, eierskiftegebyr ubetalt fra Eiendomsmegler Nordvik	2 125
NOTE 3	
Styrehonorarer og arbeidsgiveravgift.	17 685
NOTE 4	
Key West, postkasselås	2 720
Storo Blikkenslagerverksted, tetting lekkasje i gradrenne	44 425
Murmaling og malerutstyr	1 310
NOTE 5	
Renhold v/Trappevask Service AS (hver 14.dag nov-april, månedlig mai-okt)	12 578
NOTE 6	
Forsikringer. Gjensidige Forsikring.	71 363
NOTE 7	
Kommunale avgifter, Oslo Kommune.	69 195
NOTE 8	
Elektrisk strøm fra Fortum Strøm	18 488
NOTE 9	
Kontingenter: Huseiernes Landsforbund.	1 990
NOTE 10	
Finans: Renteinntekter plasseringskonto samt gebyrer bankkonto.	-8 050

Penneo Dokumentnøkkel: XSIEI-WJ4MT-8LSLW-58E10-KDCXE-HBON6

PENNEO

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

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

Sigmund Eirik Løkensgard
Styremedlem
På vegne av: BS Krumgata 2 Sameie
Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3301853
IP: 193.111.xxx.xxx
2024-02-15 11:17:39 UTC
bank ID

Edward Emil Dreyer Amble
Styremedlem
På vegne av: BS Krumgata 2 Sameie
Serienummer: 9578-5999-4-3182773
IP: 82.164.xxx.xxx
2024-02-15 12:17:08 UTC
bank ID

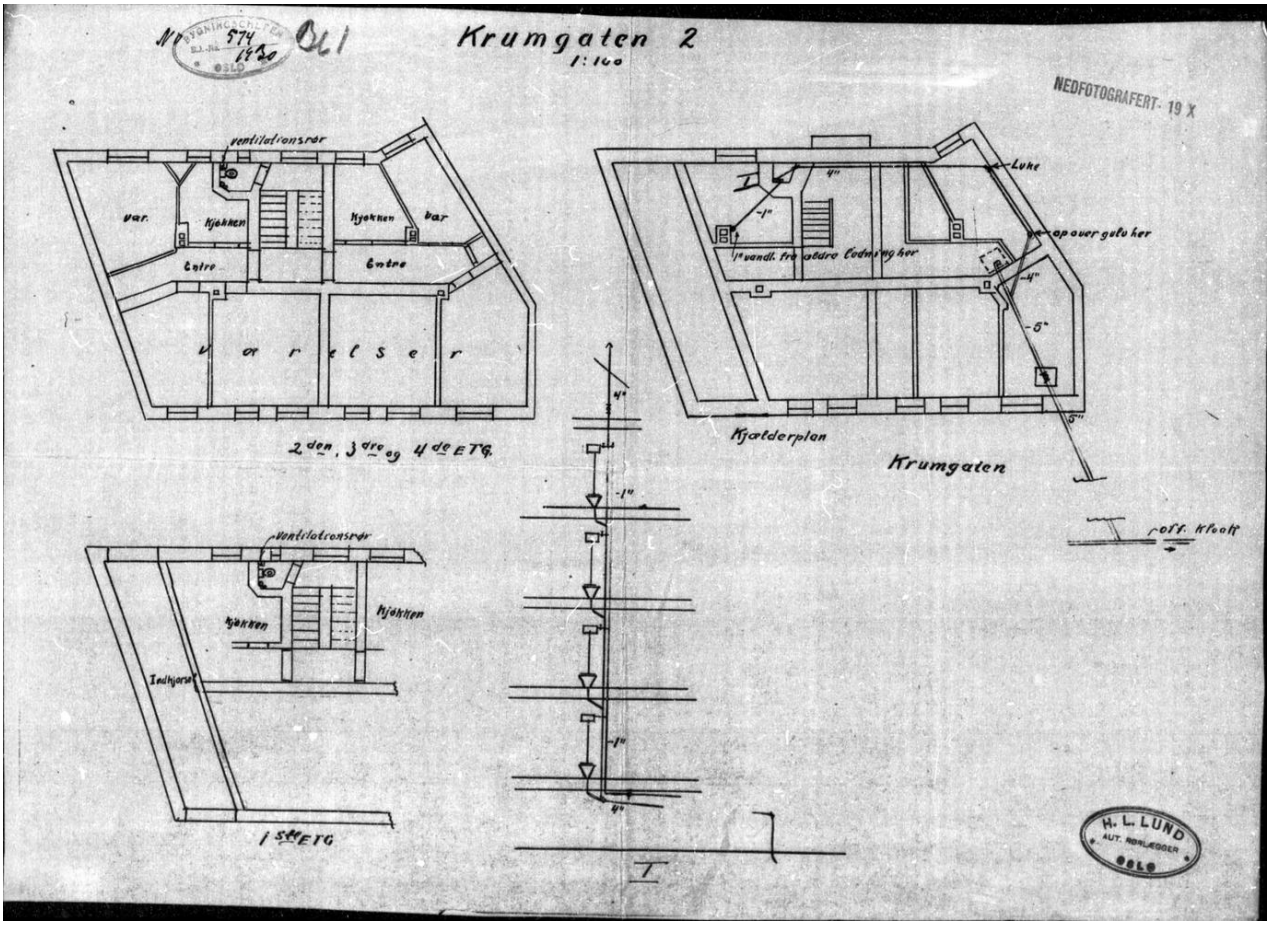
Fredrik Aarstad
Styreleder
På vegne av: BS Krumgata 2 Sameie
Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2291003
IP: 104.28.xxx.xxx
2024-02-19 10:41:01 UTC
bank ID

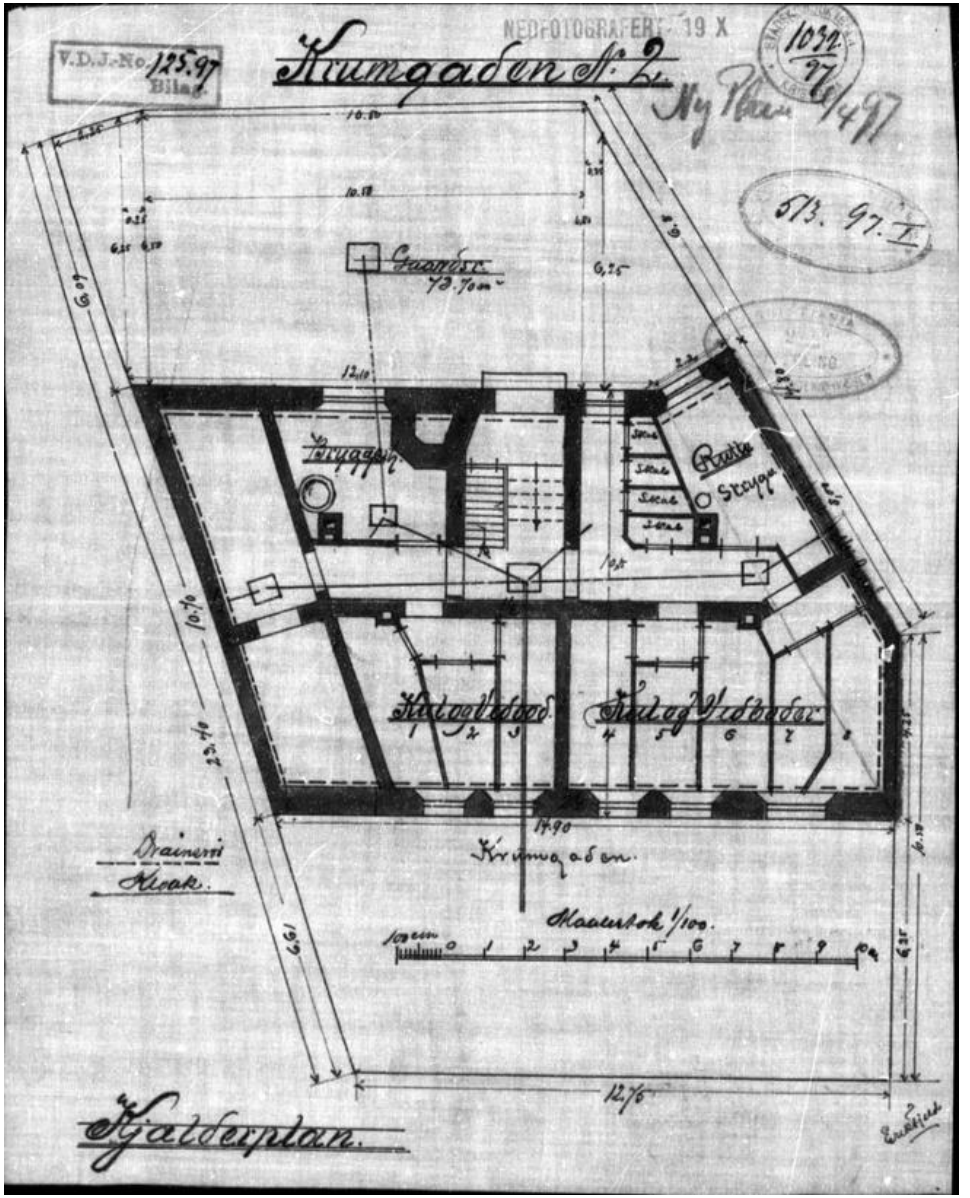
Penneo Dokumentnøkkel: XSIEI-WJ4MT-8LSLW-58E10-KDCXE-HBON6

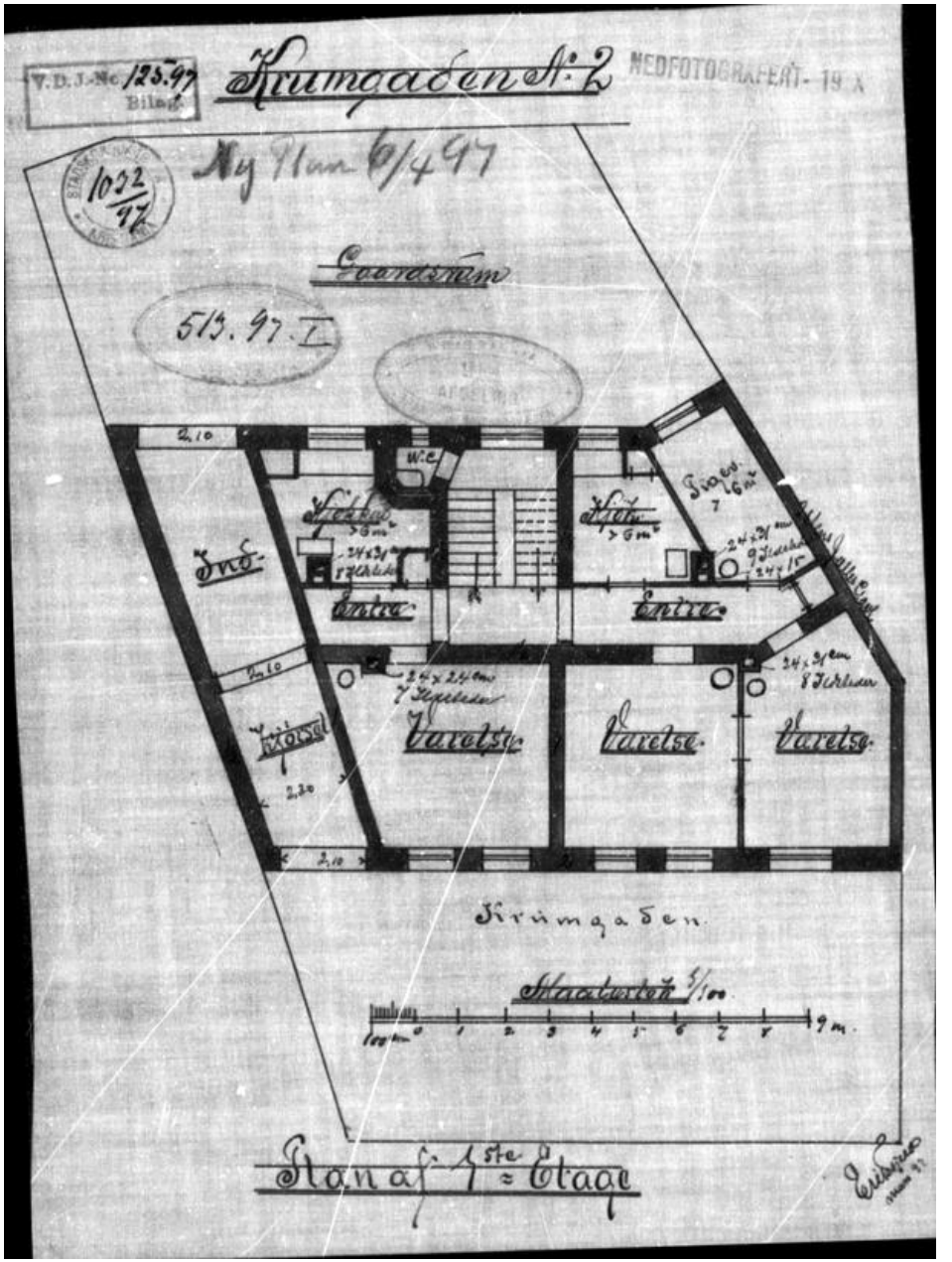
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

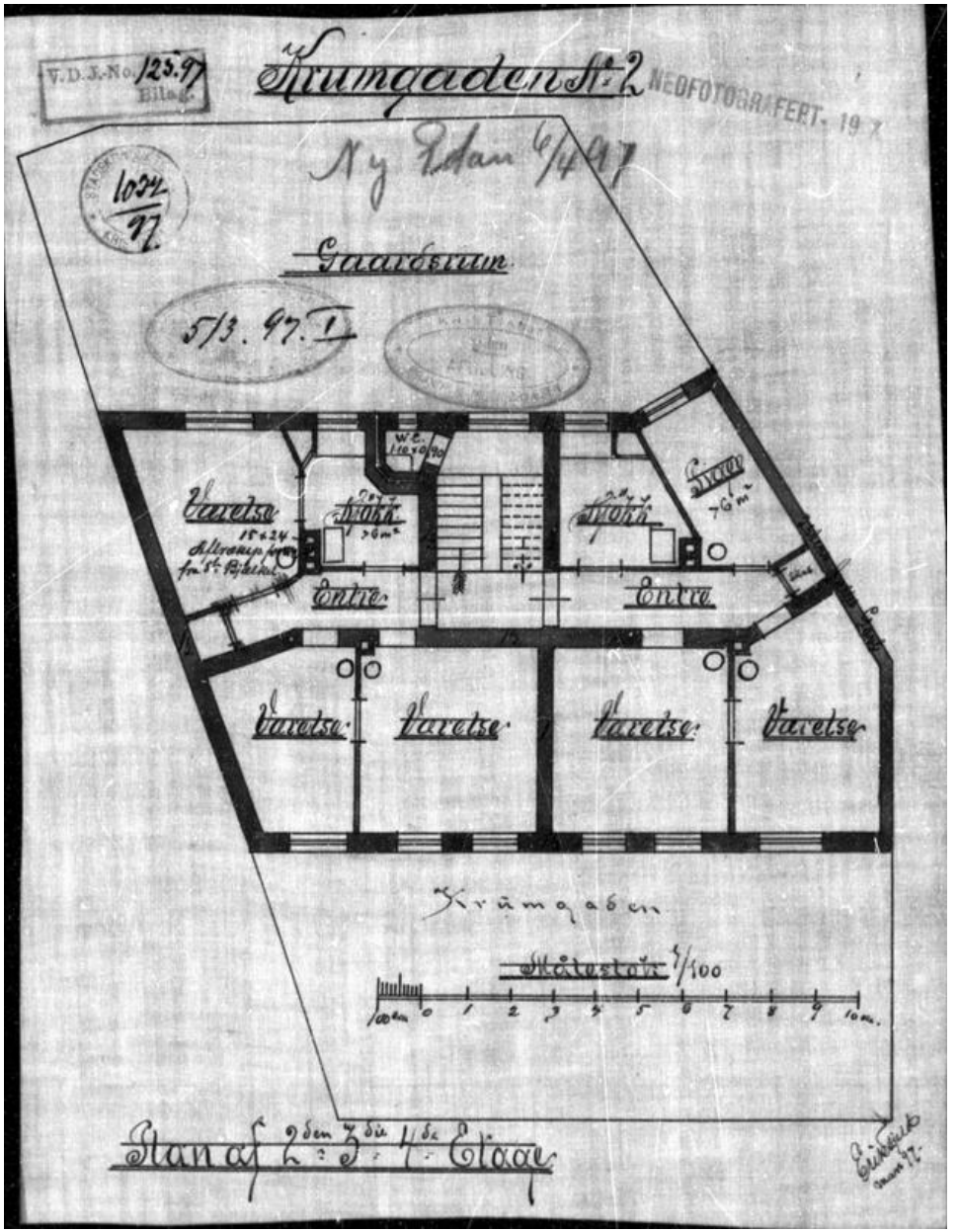
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

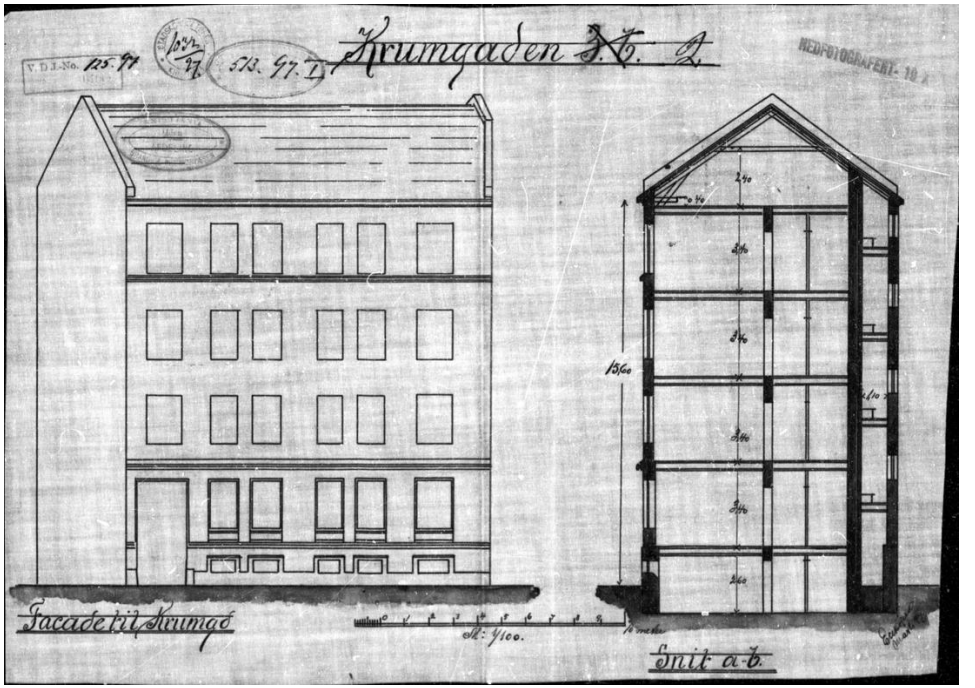
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**


Krumgaten 2
1:100
NEDFOTOGRAFERT 19 X
ventilationsrør
var.
Kjøkken
Kjøkken
var.
Entre
Entre
V o r e l s e r
2den, 3dje og 4de ETG.
Luke
4"
-1"
1" vandl. fra eldre ledning her
op over gulv her
-4"
-5"
5"
Kjælderplan
Krumgaten
off. trottoir
ventilationsrør
Kjøkken
Kjøkken
Indhjørne
1ste ETG
-1"
4"
H. L. LUND
AUT. MURMESTER
OSLO


V.D.J.-No. 125.97
Bilag
Krumgaden Nº 2
NEDFOTOGRAFERET 19 X
Ny Plan 6/497
513. 97. I
Trappe
Rette Stryge
Kjældertrappe
Kjældertrappe
Krümmagaden.
Skalastok 1/100.
Kjælderplan.


V.D.J.-No. 125.97
Bilag
Krumgaden Nº 2
NEDFOTOGRAFERET 19 X
Ny Plan 6/497
Gaarelokum
513. 97. I
W.C
Entre.
Entre.
Entre.
Varelse.
Varelse.
Varelse.
Krümmagaden.
Skalastok 1/100
Stueplan 1ste Etage


V.D.J.-No. 125.97
Bilag.
Krumgaden St. 2
NEDFOTOGRAFERT. 19
Ny Plan 6/4 97
1034/97
Gaardsrum
5/3. 97. I
W.C.
Trappe
Trappe
Entre
Entre
Stue
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Krämgaden
Målestok 1/100
Plan af 2den 3die 4de Etage


V.D.J.-No. 125.97
1034/97
5/3. 97. I
Krumgaden St. 2
NEDFOTOGRAFERT. 19
Facade til Krumgd
Mål: 1/100.
Snit a-b.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115000

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning we i 4 sbg.

Arbeidsted	Matr.nr.	Løpenr.
Krumgaten 2		82/529

Byggherre

Rita Øines
Krumgaten 2

OSLO 1

P.M.B/E.N.

Ansvarshavende

Kolbjørn Bekken
Eltonveien 20

OSLO 5

Dato
4. august 1982

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

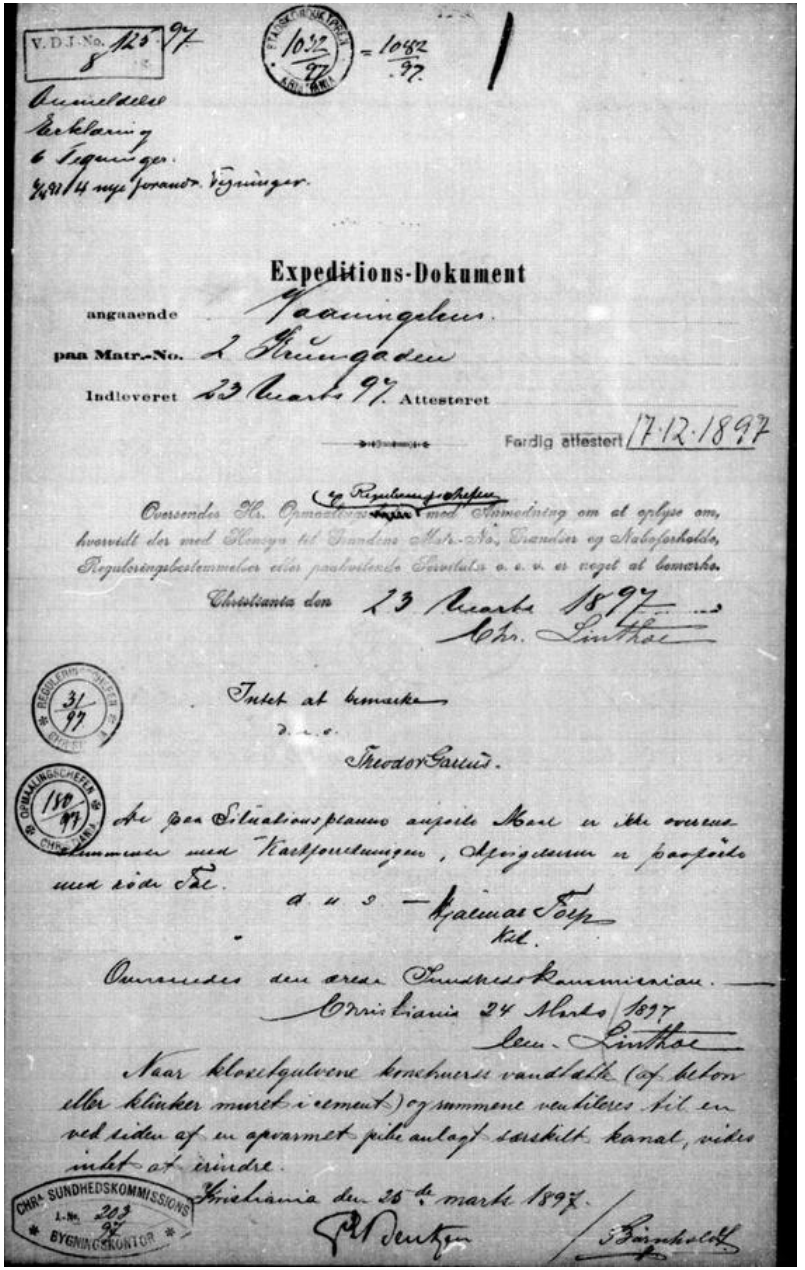
For Bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

ARKIVKOPI



V. D. J. No. 8 125 97

1032/97 = 1052/97

Anmeldelse
Reklame
6 Fagninger.
2/91/4 nye forandr. Fagninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Haaningsleen.

paa Matr.-No. 2 Kirkegaden

Indleveret 23 Marts 97. Attesteret

Fardig attestert 17-12-1897

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der ved Hensyn til Grundens Matr.-No, Grænser og Nabolagsforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 23 Marts 1897
Chr. Linthoe

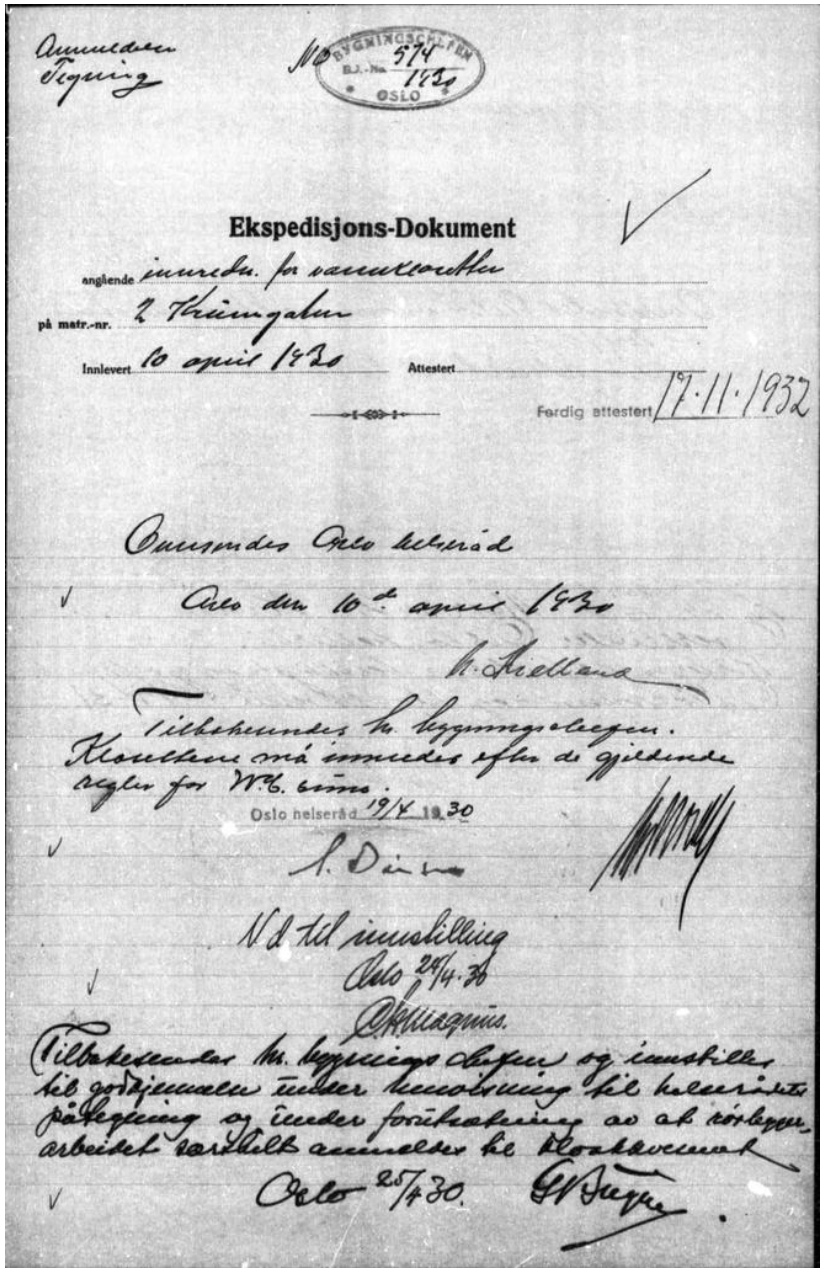
Intet at bemærke
d. s.
Theodor Caroli.

Se paa Situationsplanen angivne Mure er ikke overensstemmende med Kartforretningen, idet grændsende paa østre Side.
d. u. s. — Hjalmar Foyn
Kst.

Overensstemmer med dette Kommissionen.
Christiania 24 Marts 1897
Chr. Linthoe

Naar Klosetgulvene konstrueres vandtætte (af beton eller klinker muret i cement) og sammenholdes til en ved siden af en opgemmet pille anlagt særskilt kanal, vides intet at erindre.
Kristiania den 25 de marts 1897.
P. M. Denker
J. Bjerkholt

Reguleringskontoret 31/97
Opmaalingschefen 150/97
Chr. Sundhedskommissions 1.-No. 203/97 Bygningskontor



Anmelden
Tegning

BYGNINGSRÅDEN
B.J.-No. 574
1929
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vaskerom
på matr.-nr. 2 Thorvaldsgaten

Innlevert 10 april 1930 Attestert

Ferdig attestert 17.11.1932

Overmedisinalrådet

Oslo den 10de april 1930

H. Hetland

Tilbakesendes bygningsrådet.
Kloakken må innrettes efter de gjeldende regler for W.C. anlegg.

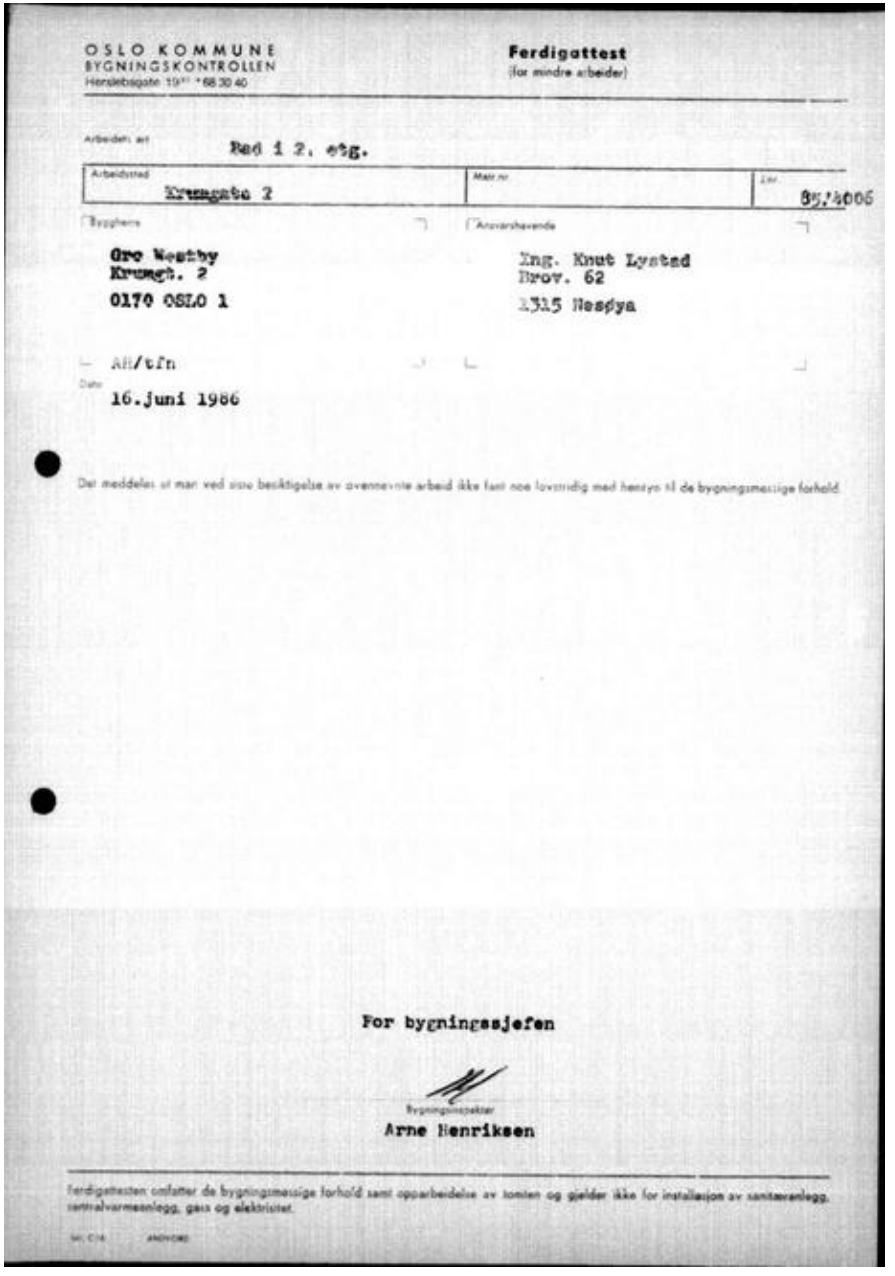
Oslo helseråd 19/4 1930

S. Dahm

Vedtatt innstilling
Oslo 29/4-30
O. Kittelsen

Tilbakesendes bygningsrådet med innstilling til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at sirkulært arbeidet vedtatt anmelder til overholdelse

Oslo 25/4 30. G. Thorsen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsensgate 19[1] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rød i 2. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Krumgate 2		85/4006

Bygherre:
Gro Nesby
Krumgt. 2
0170 OSLO 1

Ansvarshavende:
Ing. Knut Lystad
Prov. 62
1315 Nesøya

Aft/tfn

Dato:
16.juni 1986

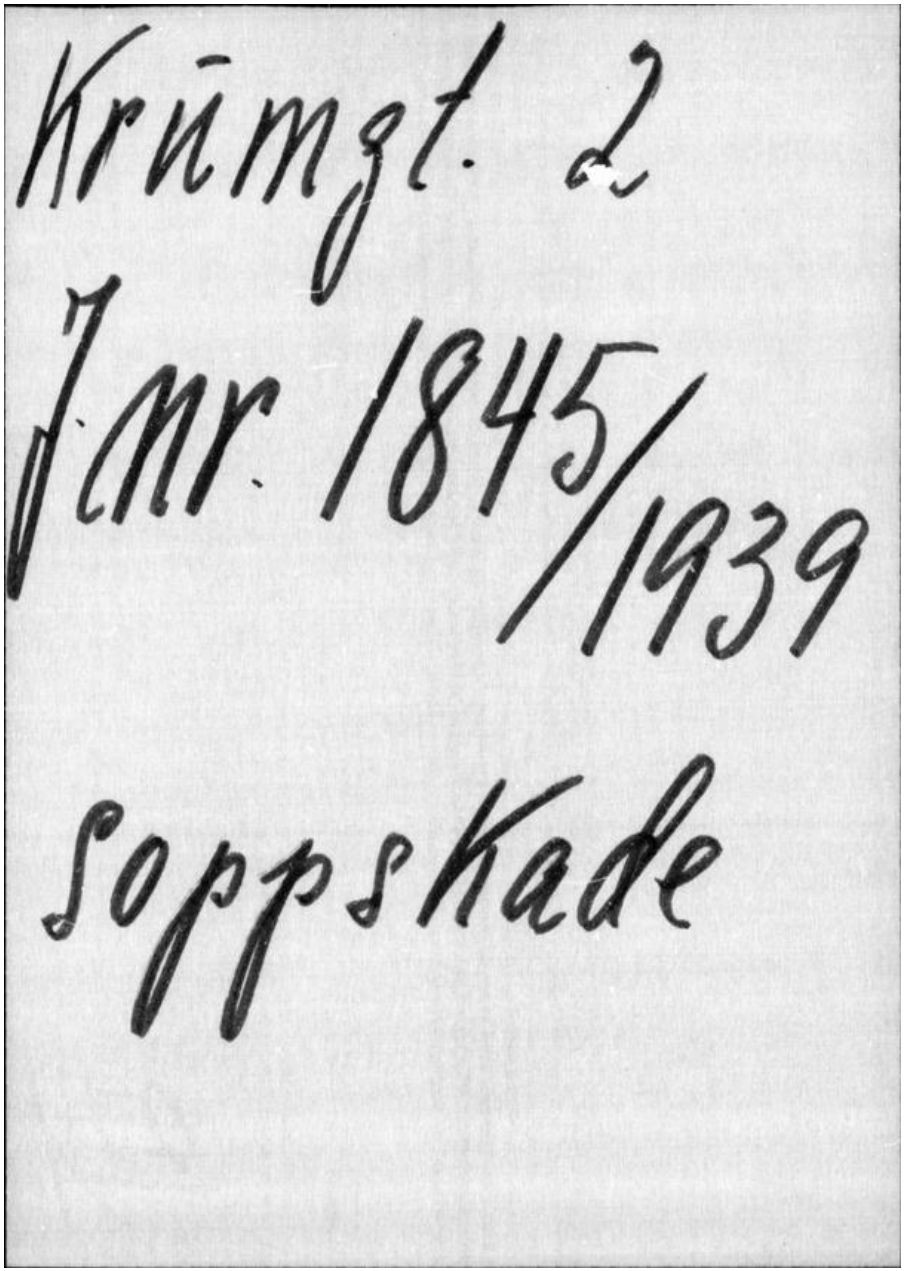
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

NK. C14 ANDVORD



A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSRÅDET 2 Krumgata 1845/39 0110

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.nr. 2 Krumgata

Innlevert 11.november 1939 Attestert

Ferdig attestert 10.2.1940

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, en 13-11-39

GM/TB

Ad: 2. Krumgata.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Alt mur- og treverk som er infisert av sopp, må fjernes og erstattes med nye, friske materialer.

Helserådet må varsles for ettersyn, når skaden er tilstrekkelig avdekket.

Oslo helseråd den 18. november 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 20 NOV. 1939

Ad: 2 Krumgata.

J.nr. 1845/1939. A/B.

Oslo den 20. november 1939.

Bgv. bl. 24. X. 39. 5000. H. C.

M/MS.J.nr.1845/1939.

Ad. 2 Krumgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse i henhold til helserådets påtegning.

Murmester Hansteen Eriksen anbefales som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo den 28.november 1939.

Ad' 2 Krumgate.

J.nr. 1845/1939. A/M.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 28. november 1939.

Medd. 29/11 39.

A. HANSTEEN ERIKSEN
MURMESTER

Utfører alt i husreparationer, bad og vandkloset og ildfast muring.

Telefon 69 495

OSLO 7 - 11 - 39.
HALLINGSGT. 3

BYGNINGSSJEFEN
1845/39
S.J. No.

Herr. Bygningschefen i Oslo.

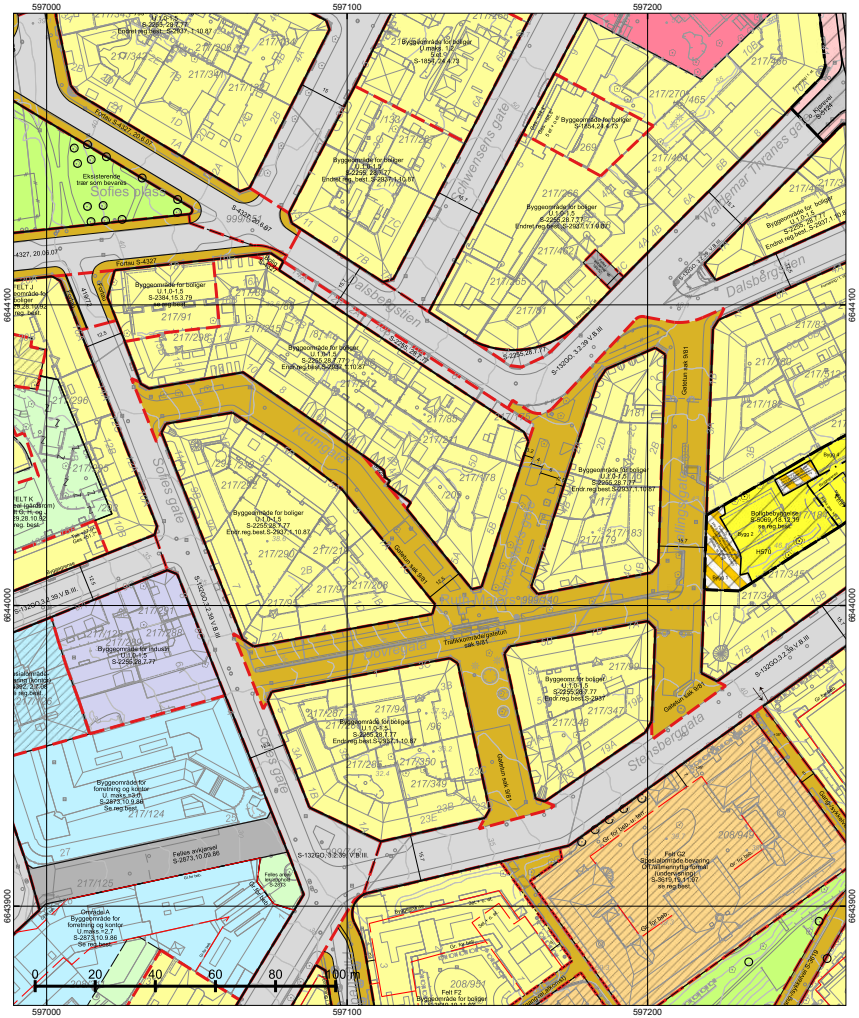
Roald Amundsensgt 4.
her.

Ag. Mtr nr. 2. Krumgt.

Herved anmeldes utbedring av soppskade i vegg som mrk rödt på tegning.

Som Eier.
for sameiere
Frk. Magda Berg
p.a.

som anmelder.
A. Hansteen Eriksen
murermester



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327619/ 86506943
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: KRUMGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/209

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

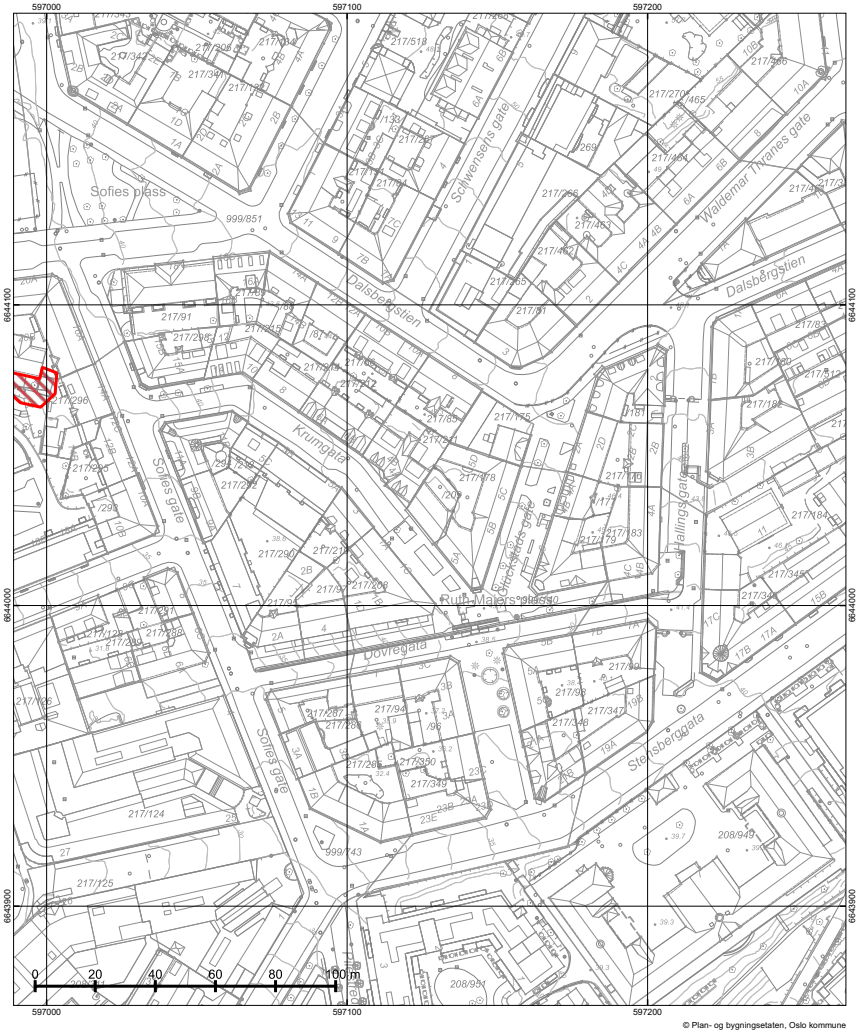
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

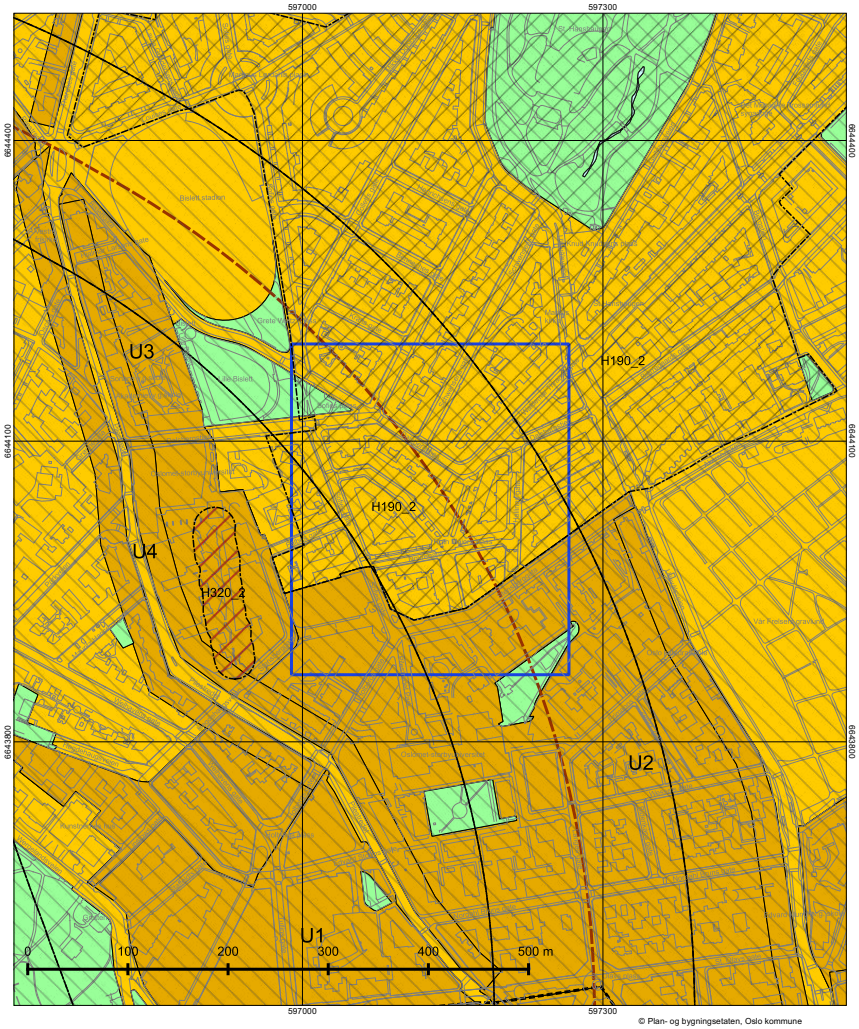
Dato: 05.03.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327619/ 86506943
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: KRUMGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/209

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327619/86506943
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Krumgata 2 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 209, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no