

Krumgata 5A



Velkommen til

Krumgata 5A



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Tilbaketrukket gate på St. Hanshaugen

Rålekker og nyoppusset (2024) leilighet med balkong vendt mot rolig sidegate - Oppvarming og varmtvann inkl. - Sentralt!

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	129 457,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 620 807,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 988,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no


EXIT
ONLY
Z ERA





Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Krumgata 5A! En moderne og stilfull leilighet med attraktiv beliggenhet på Bislett. Høytliggende, lys og luftig leilighet vendt mot stille og tilbaketrukket gate.

- Leiligheten ble totalrenovert i 2024 med nytt, delikat baderom, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer av høy kvalitet, oppgraderte overflater og elegant 1-stavs parkett. Planløsningen ble endret i 2024 for best mulig arealutnyttelse - hver kvadratmeter er gjennomtenkt. Lys og romslig stue i åpen løsning med utgang til balkong med fint utsyn.

- Kort fortalt:
- Lave felleskostnader – A. konto oppvarming og varmtvann inkl.
- Nord/øst-vendt balkong
- Leiligheten vender mot rolig sidegate uten gjennomkjøring
- Ingen forkjøpsrett
- Kun 3 min til buss og 5 min til trikk

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	35 kvm

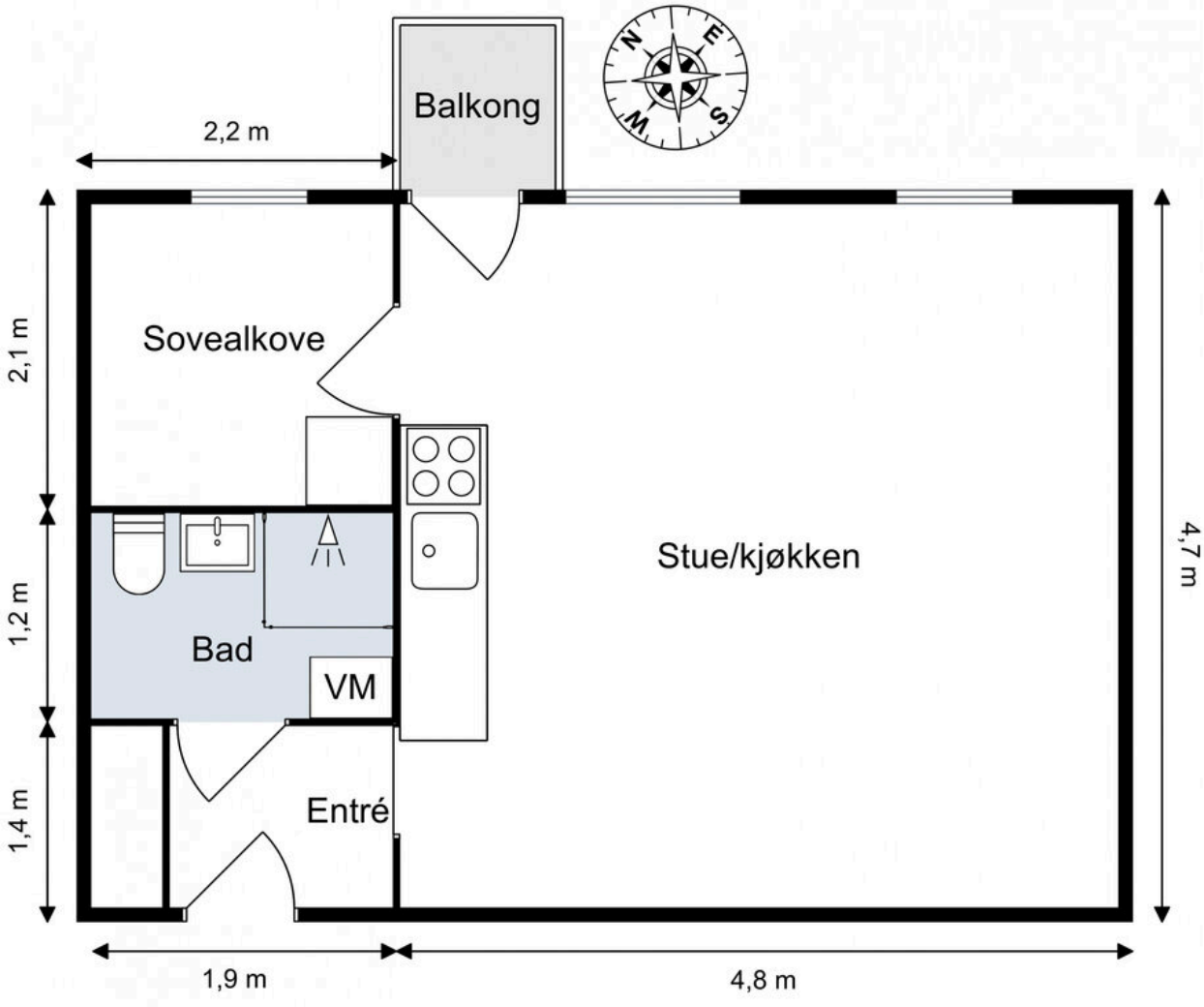
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

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

Krumgata 5 A, 0170 OSLO

3. etasje



Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




OSLO

















Krumgata 5A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km

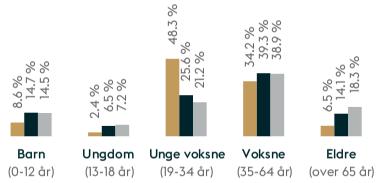
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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



FINN 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

Informasjon

Krumgata 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0352/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 71 i Krumgata Brl.;, org.nr. 931411470

Selger
Erlend Aagaard-Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
129 457,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 619 457,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 620 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 630 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 34 kvm.

Total BRA: 34 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer andelen en kjellerbod på ca. 1,1 kvm.

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

Standard

Under kan du lese om de ulike rommene:

Entré:
Velkommen inn! Her får du et godt førsteinntrykk av boligen. Her finner du et pent plassbygd garderobeskap. Med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
En romslig stue med stor vindusflate som slipper rikelig til med naturlig lys. I stuen er det plass til en sofagruppe med tilhørende sofabord. I tillegg er det plass til et spisebord. Perfekt for deg som er glad i å invitere over venner og familie. Her er det også utgang til en balkong som vender mot en rolig og tilbaketrukket gate.

Stilrent kjøkken fra 2024 med pene, laminerte fronter. Det er integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over stekesonen.

Sovealkove:
Sovealkoven har plass til dobbeltseng og er innredet med to pene garderobeskap. Perfekt for ekstra lagring. Sengen er tilpasset rommet og kan medfølge salget om ønskelig.

Bad:
Rålekkert bad fra 2024 med elektrisk gulvvarme. Vegghengt toalett, servant elegant integrert i innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leilighet pusset opp i 23/24 av Ihus AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det var eit tett sluk på takterrase i vinter pga frost. Det er ordnet.

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.
- Ja.
- Beskriv: Det var blitt gjort tiltak. Anticimex har sanert alle leiligheter i blokka. Har ikkje opplevd insekter i leiligheten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Sørste vindu i stue er vanskelig å åpne/lukke. Har blitt lagt tettelist.

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Nytt brannvarslingsanlegg har blitt foreslått av styret.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåter:
- Boligblokk bygget i 1962.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Det registreres litt rust på rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bad:
- Det registreres avskalling i en flis ved dusjsonen.

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

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

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på:
2024: mai til desember 3325kr
2025: januar til august: 3721kr.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 988,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Akonto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, forretningsførsel, andel renter fellesgjeld, strøm fellesarealer,

felles forsikring, avsetning til drift og mindre vedlikehold (inkludert vaktmestertjenester).

Det er planlagt en økning av felleskostnadene fra 1. september på mellom 150-300 kr per leilighet. Dette skyldes etablering av nytt brannalarmsystem i Sofies gate 7. I tillegg skal det avklares om borettslaget skal være med på å betale for utbedring av taket i garasjen til den ene næringen i sameiet, og eventuelt hvor mye de skal være med på.

Borettslaget har en avtale med Telia som gir rabatt på bredbånd og TV.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet har avdragsfrihet frem til 30.08.2028. Estimert økning av felleskostnadene på 124,-. Estimatet forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging og investeringer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 171,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 300 684,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Informasjon fra styreleder:
Det kan bli aktuelt med en økning i felleskostnadene i nær fremtid. Dette skyldes blant annet planlagt etablering av nytt brannalarmsystem i Sofies gate 7, som må finansieres via lån. Det pågår også en sak om å legge nytt tak over garasjeanlegget, noe som vil kunne påvirke bakgården vår. Arbeidet er foreløpig ikke iverksatt, og det er fortsatt usikkert når det vil bli satt i gang. Kostnadsfordelingen med næringsseksjonen i sameiet er heller ikke avklart per i dag, og størrelsen på økningen i felleskostnadene vil avhenge av dette.

Finansiering av brannalarm
Styret ønsker å ta opp lån på 650.000 kr for å finansiere oppsett av et nytt brannalarmsystem for hele bygget. Dette er av høy prioritet da vi kun har enkelte røykvarslere i andelene, og at dette vil gjøre det tryggere å bo i borettslaget. Forslag til vedtak (kvalifisert flertall): Det vedtas at borettslaget tar opp lån på kr 650.000 i DNB for å finansiere brannalarm. Lånet skal ha en løpetid på 10 år og det tas sikkerhet i borettslagets eiendom med pantedokument pålydende kr 1.000.000 og med prioritet foran andelseiernes pantedokument.
Protokolleres: Forslag ble vedtatt med 12 stemmer for og 4 imot.

Vedtektstolkning knyttet til kostnadsfordeling taktekking bakgård
Styret må vite hvordan vi skal forholde oss til næringsdelens tolkning av vedtektene, og om borettslaget skal ta på seg kostnadene. Borettslagets advokat mener vedtektene må forstås slik at næringen har eneansvar for kostnadene til utbedring, samt tilkomstkostnader Forslag til vedtak (alminnelig flertall): Styret tolker vedtektene etter advokats vurdering og at utbedringer i sin helhet skal dekkes av næringsdelen. Etter at generalforsamlingen diskuterte saken, ble opprinnelig forslag fra styret trukket. Det kom nytt forslag fra andelshaver «Styret

gis i oppdrag å fremforhandle en minnelig løsning med næringsdelen, endelig avtale fremlegges for generalforsamlingen til endelig beslutning.»
Protokolleres: Nytt forslag ble enstemmig vedtatt.

Borettslaget har en vedlikeholdsrapport som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 129 457,-pr. 11.08.2025

Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.77.38794
Geldende rente: 5,85 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 8 433 750,00
Registrert lånesaldo på leiligheten: 79 958,80
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 31.10.2053

Fellesformue
Kr 8 991,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 703 148,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 23 904,-.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93342747

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 321 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisning.

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. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

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 foreligger følgende dokumentasjon:
Krumgata 5 A-C - Sofies gate 7 - Boligblokk A-B - Arkivkort (attestert) - 1968
Krumgata 5 A-C (tidl Sofies gate 7B) - Bruksendring av kjeller og underetasje fra næring til bolig - Ferdigattest - 2016
Sofies gate 7 - Bruksendring fra næring til to leiligheter, seksjon 1 og 2, bruksenhet H0105 og H0106 - Ferdigattest - 2025
Sofies gate 7 - Bruksendring av vaskerom og bod til ny boenhet H0107 og fasadeendring - Ferdigattest - 2025

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som sovealkove.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Utvalgte byggesaker i området:

Krumgata 7 - Utvidelse av leilighet - Seksjon 6
Saksnummer: 202555700

Sofies gate 11 A - Rehabilitering av pipe
Saksnummer: 202462299

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:

931411470/71:
13.08.2025 - Dokumentnr: 941357 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 40 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 600,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 272,- 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 15. august 2025

Ansvarlig megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Krumgata 5A

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Krumgata 5A, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 290
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1374 **Referansenummer:** QU1614

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1962. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Boligen er pusset opp i 2024.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 1,4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

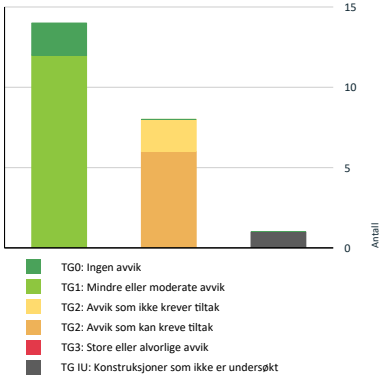
Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som sovealkove.

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

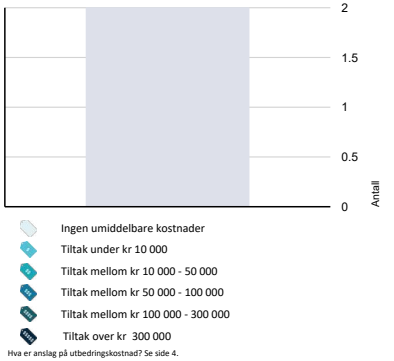
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 1,4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det registreres litt rust på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres avskalling i en flis ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

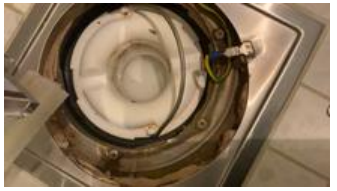
Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger minimum en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

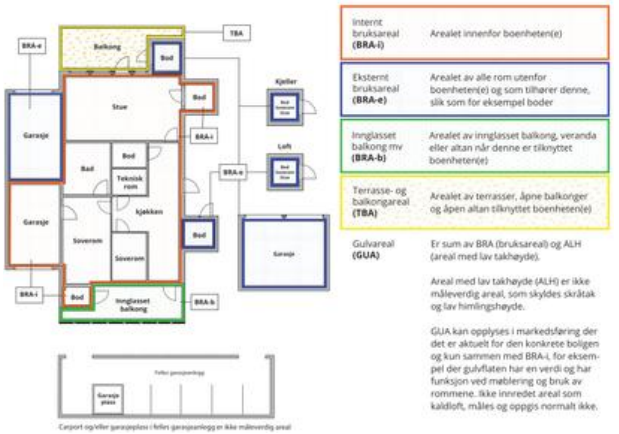
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	34			34	1
Kjeller		1		1	
SUM	**34**	**1**			**1**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,1 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som sovealkove.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Erlend Aagaard-Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	290		0	1321.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krumgata 5A. 0170 OSLO

Hjemmelshaver
KRUMGATA BRL. Org.nr 931411470

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRUMGATA BRL.	931411470		AGIO FORVALTNING AS	Erlend Aagaard-Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Krumgata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 290
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QU1614

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aagaard-Nilsen, Erlend Vetås	9578-5993-4-1525371	2025-08-13 22:33:12

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
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0352/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krumgata 5A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Erlend Aagaard-Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3434071
Forsikret i: Lofavør

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: Hele leilighet pusset opp i 23/24 av Ihus AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ihus AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det var eit tett sluk på takterrase i vinter pga frost. Det er ordnet.

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.
Ja

Beskriv: Det var blitt gjort tiltak. Anticimex har sanert alle leiligheter i blokka. Har ikkje opplevd insekter i leiligheten.

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?
Ja

Beskriv: Sørste vindu i stue er vanskelig å åpne/lukke. Har blitt lagt tettelist.

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsdokument.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nytt brannvarslingsanlegg har blitt foreslått av styret.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0352/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aagaard-Nilsen, Erlend Vetås	**2025-08-13**

Identifikasjon

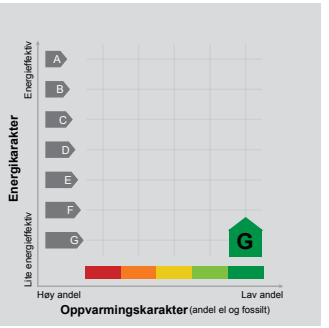
bankID Aagaard-Nilsen, Erlend Vetås

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Krumgata 5A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80532563
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	Energiattest-2025-155220
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

VEDTEKER
FOR
KRUMGATA BRL

(Vedtatt ved stiftelse 21.4.2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Krumgata Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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



Boliginformasjon

236 - Krumgata BRL

Utarbeidet av Agio Forvaltning

11.08.2025

Innhold

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

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Parken Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	5-0352/25
Vår ref.:	BO-2025-236-071
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	11.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«5-0352/25»* på andel/seksjon nummer 71 i 236 - Krumgata BRL bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	236 - Krumgata BRL
Org.nr.:	931411470
Seksjons-/andelsnr.:	071
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	217/290/071
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Kevin Hansi
Styrets epost:	krumgatabrl@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93342747.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Krumgata 5A, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Aagaard-Nilsen, Erlend Vetås
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Fiberaksess	94,00
Renter	631,16
Akonto oppvarming fjernvarme	1 120,48
Andel felleskostnader	2 142,14
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 987,78**

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

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 11.08.2025: **kr. 0,00**

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.77.38794
Geldende rente:	5,60 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	8 433 750,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	129 457,11
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	31.10.2053

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2027.

Andel av fellesgjeld pr. 11.08.2025: **kr. 129 457,11**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	129 457
Andel formue pr. 31.12.2024:	8 991

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



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

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krumgata BRL

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

Til stede var følgende andelseiere:

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
JULIE K.S. PRICE	Julie K.S. Price	52
NORA LUND	Nora Lund	5
ERIK KLEVAR	Erik Klevar	31
Robert Adams	Robert Adams	54
Ida Emilie Østby	Ida Østby	25
Malin Søfting (fullmakt)	Nora Lund	18
Peder sandi:	Peder sandi	43
Martine Gundersen	Martine Gundersen	15
Josefine Mosleth	Josefine Mosleth	28
ERLEND AAGAARD-NILSEN	Erlend Aagaard-Nilsen	71
Therese R Skjelberg	Therese R Skjelberg	44
Christabella Mary	Christabella Mary	38
GEIR OLE RØISLIEN	Geir Ole Røislien	77 Fullmakt
Yvonne Nyholm	Yvonne Nyholm	17
[illegible]	[illegible]	22
PETTERSEN	[illegible]	51
Kevin Handi	(Digitalt oppmøte)	65

1. **Konstituering**

    a. Opptaking av navnefortegnelse

    Se vedlagt protokoll over fremmøtte.

    b. Godkjenning av innkalling

    Innkalling ble godkjent.

    c. Valg av referent

    Martine Bergh Gundersen (styremedlem) ble valgt til referent.

    d. Valg av møteleder

    Erik Klevar (styreleder) ble valgt til møteleder.

    e. Valg av protokollunderskrivere

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

    f. Godkjenning av dagsorden

    Dagsorden ble godkjent.

2. **Årsberetning fra styret**

    Styreleder orienterer om perioden som har vært.

    Se vedlagt presentasjon om styreleders orientering

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

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

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

4. **Valg av nytt styre**

    Dagens styre består av følgende personer:

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

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

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

    Vedtak:

    Styreleder: Kevin Hansi, andel 65

    Nestleder: Josefine Moslet Gundersby, andel 23

    Styremedlem: Julie Kristine Skappel Price, andel 52

    Styremedlem: Martine Bergh Gundersen, andel 15

    Styremedlem: Anne Resseth Enger, andel 74

    Varamedlem: Nora Fonneland Lund, andel 5

    Varamedlem: Ida Emilie Østby, andel 25

5. **Valg av ekstern styreleder**

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

    Sak utgår ettersom Kevin Hansi meldte seg som styreleder.

6. **Godtgjørelse til dagens styre**

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

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

7. **Godtgjørelse til neste styre**

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

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

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

Vedlegg

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

Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Sted: Oslo **Dato: 6. mai 2025**

Martine Bergh Gundersen
Protokollvitne 1

Robert Adam
Protokollvitne 2

VEDTEKER
FOR
KRUMGATA BRL

(Vedtatt ved stiftelse 21.4.2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Krumgata Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SOFIES GATE 7/KRUMGATA 5

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

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

5. HUSORDENSREGLER

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

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

7. FELLESKOSTNADER

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

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

Teller Bolig	3730
Teller Næring	2452

Sum nevner 6183

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

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

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

8. VEDLIKEHOLD

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

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

10. STYRET

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

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

11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

12. MINDRETALLSVERN

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. GENERELLE PLIKTER

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

15. FORVATLNING OG DRIFT

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

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

Generalforsamling
Krumgata BRL

06.05.25

Borettslagets vedtekter
11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

Agenda

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

SAK 1. Konstituering

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

SAK 2 Årsberetning

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

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

SAK 3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

SAK 4. Valg av nytt styre

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

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

SAK 5. Valg av ekstern styreleder

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

Forslag til vedtak: Thomas Myran velges som styreleder

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

236 - signering årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT 06.05.2025
Adams, Robert Alexander

Signatur 2

bankID SIGNERT 06.05.2025
Klevar, Erik Sannesmoen

Signatur 3

bankID SIGNERT 06.05.2025
Gundersby, Josefine Moslet

Signatur 4

bankID SIGNERT 06.05.2025
Bergh Gundersen, Martine

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

236 - Krumgata BRL

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

Resultatregnskap

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

Balanse pr. 31.12.2024

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

Balanse pr. 31.12.2024

Oslo, 31.12.2024
236 - Krumgata BRL

Erik Klevar
Styrets leder

Martine Bergh Gundersen
Styremedlem

Robert Alexander Adams
Styremedlem

Richard A.Wiesener
Styremedlem

Josefine Moslet Gundersby
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

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

Note 3 Energi og brensel

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

Note 4 Andre driftskostnader

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

Note 5 Konsulenthonorar

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

Note 6 Kommunale avgifter

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

Note 7 Finansinntekter

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

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

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

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

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

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 12 Egenkapital

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

Note 13 Disponible midler

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

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

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

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

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

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

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

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

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

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

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

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

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

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

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

ALFA REVISJON

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

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

Sted:_____, dato:_____,

_____
Erik Klevar
Styrets leder

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Krumgata Brl.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA REVISJON

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

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

2. **Årsberetning fra styret**

   Styreleder orienterer om perioden som har vært.

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

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

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

4. **Valg av nytt styre**

   Dagens styre består av følgende personer:

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

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

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

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

5. Valg av ekstern styreleder

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

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

6. Godtgjørelse til dagens styre

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

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

7. Godtgjørelse til neste styre

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

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

Vedlegg

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

Oslo, 06.05.2025

Styret i Krumgata BRL

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krumgata BRL

Den 12. juni 2024 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Krumgata BRL.
Generalforsamlingen ble avholdt i Markus Menighetshus, Schwensens gate 15, 0170 Oslo.

Til stede var følgende andelseiere:

	Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
	MARTINE BERGH GUNDERSEN	Martine B Gu	15
F	~~ROBERT~~ ROBERT ALEXANDER ADAMS	Robert Adams	54
F	RICHARD ALEKANDER WIESENER		80
	ERIK S KLEVAR	Erik S Kle	31
F	ERIK S. KLEVAR	Erik S Kle	14
F	MARTINE BERGH GUNDERSEN (Fullmakt for Snorre Rein)	Martine B Gu	4
	Josefine Mosleth Gundersby	Josefine Mosleth Gundersby	23
	Marie Bogen	Marie	27
F	Marie Bogen	Marie	26
	CAMILLA ORRE	Camilla Orre	32
	Malin Søfting	Malin Søfting	18
F	Malin Søfting	Nora Fonneland Lund	5
	Kristoffer AALERUD	KRISTOFFER AALERUD	47
F	Lotte Sundnes		16
	RINA WELZIEN		41
F	~~ETHELST~~ Melina Sundfør		34
	Cristabelle Hearn		38
	NAGTAAL AS		1
F	K. Sjøkon		30
	EDVARD E BINGEBRIGTSEN	Edvard	81
F	MARKUS MØRK	Edvard	64
	MARTHE VALERIE OLSEN		78

	Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
	ODD ROLD IVERSEN	Odd Rold Iversen	61
F	TEVJE DALEN IVERSEN		
F	Lars Eirik Sander Insteffjord	Sander	36
F	Nina Insteffjord		36
	GEIR OLE REIAKVAM		27
F	Mie Oliv Jo REIAKVAM		27
	Hans-Einar Jensen		49
F	Renate Evensen		
	(Snorre Grøndal) Helena Haubo	Helena Haubo	57 69
F	Teresa Jørgensen	Teresa	42
	Petter Thorsen	Petter Thorsen	28
	Yvonne Ingelsrud		17

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
SILJE BRÅTEN OTTERSHAGEN	Silje B. Ottershagen	21
EILIN KATARINA MELKERSEN	Eilin Melkersen	46
TINNA JENTOFT	T. Jentoft	72
ERLEND AAGAARD-MILSEN		~~71~~

I tillegg møtte:

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur
PETTERSEN PER J.	

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Konstituering**
   a. Opptaking av navnefortegnelse

      Vedlagt protokoll over fremmøtte.

   b. Valg av referent, og to personer til å undertegne protokollen

      Vedtak:

      Erik Klevar (styreleder) ble valgt til møteleder.

      Martine Bergh Gundersen (styremedlem) er referent.

      Erik Klevar (styreleder) og Robert Alexander Adams (styremedlem) signerer protokollen.

   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

      Vedtak: møtet er lovlig kalt inn.

2. **Årsberetning fra styret**
   a. Styreleder orienterer om perioden som har vært siden styret tok over i februar.

3. **Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023**

   Grunnet nyopprettelse av borettslaget har ikke styret fått det komplette årsregnskapet og fullstendig oversikt fra 2023.

   NB! Hvis årsregnskap og revisors beretning mottas før generalforsamling vil dette bli ettersendt, hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering.

   Vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   Borettslaget er nyoppstartet og det finnes ikke det tidligere referanser for styrehonorar. Ifølge OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar på 1560-1821 kr i gjennomsnitt for borettslag av vår størrelse for 81 enheter, dette tilsvarer ca. 120.000 for et borettslag med ordinær drift. De tidligere eierne budsjetterte med 50.000 i styrehonorar. På grunn av medgått tid knyttet til saker summert i styrets orientering foreslår styret et styrehonorar på 80.000 kroner, hvor styret fordeler iht. oppgaver og tid medgått.

   Vedtak: Styret for regnskapsåret 2023 fastsettes til 0 kroner.

5. **Valg av revisor**

   Agio Forvaltning har et partnerskap med Alfa Revisjon hvor vi har fått et fast tilbud på 12 500 kr for årlig revisjon inkludert mva. Dette er et svært godt tilbud og styret anbefaler at vi bytter revisor fra dagens RSM Norge AS, som er revisorselskapet som tidligere eier har valgt til etablering av borettslaget og oppgaver knyttet til dette.

   Vedtak: Alfa Revisjon AS velges som lagets revisor.

6. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av:

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

   Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. Vedtekter.
   Vi foreslår å velge i rekkefølge:
   1) Styreleder
   2) Nestleder/styremedlem
   3) Styremedlem
   4) Styremedlem
   5) Styremedlem
   6) Vara
   7) Vara

   Vedtak:
   Styreleder: Erik Klevar, andel 31
   Styremedlem: Alexander Wiesener, andel 80
   Styremedlem: Robert Alexander Adams, andel 54
   Styremedlem: Martine Bergh Gundersen, andel 15
   Styremedlem: Josefine Moslet Gundersby, andel 23
   Vara: Nora Fonneland Lund, andel 5
   Vara: Erlend Aagaard Nilsen, andel 71.

7. **Innkomne forslag til vedtektsendringer:**

Endring 1:

Det foreslås å endre § 5. Overlatelse av bruken fra:

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

Til:

Andelseiere kan overlate bruken av andelen til andre (utleie) så lenge det ikke går imot andre vedtekter eller ufravikelige regler i relevant lovverk.

1) Ved korttidsutleie under en måned av gangen kan andelseier kun gjøre dette maksimalt 30 døgn i året.

2) Andelseiere skal ha skriftlige kontrakter ved inngåelse av leieavtaler under langtidsleie, og skal informere styret om kontraktinngåelse ved langtidsfremleie med navn på leietaker og nødvendig kontaktinformasjon.

3) Styret kan nekte fremleie hvis fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden, brudd på husordensregler eller forsettlig brudd på disse vedtekter.

Vedtak: Vedtaket forkastes.

Endring 2:

Det foreslås å legge til del 5) under § 3. Andeler og andelseiere

Alle overdragelser av andeler må tinglyses.

Vedtak: Forslaget utgår.

Endring 3:

Det foreslås å legge til del 6) under § 3. Andeler og andelseiere

6) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 4:

Det foreslås å legge til del 10) under §9. Styrets oppgaver

Styret fastsetter husordensregler. Andelseiere forplikter seg til å sette seg inn i husordensreglene og etterfølge disse.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 5:

Det foreslås å legge til del 11) under §9. Styrets oppgaver

Borettslagets styre representerer alle andeler på sameiermøter og styremøter i sameiet og stemmer på vegne av borettslaget i sin helhet ved stemmegivning, og stemmene kan ikke deles opp. Borettslagets styre utpeker kandidater til styremedlemmer til sameiestyret.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 6:

Det foreslås å legge til deler under § 6. Bruksrett

2) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseiers plikt til vedlikehold inkluderer å holde veranda/terrasse og sluk fritt for blokkasje, eksempelvis is og løv, som kan ha negativ påvirkning på bygningsmassen.

3) Ny eier av andel har plikt til å utføre innvendig vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting og fjerning, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Dette gjelder spesielt på områder som påvirker andre andeler negativt, for eksempel der det påvirker felles utstyr.

4) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Vedtak: Forslaget forkastes.

2 Kameraovervåkning (Forslagsstiller: Erik Klevar)

Borettslaget har i dag fra tidligere eiere kameraovervåkning. Tidligere eier har spurt om Borettslaget vil overta avtalen. Dette krever 2/3 flertall blant andelseiere. Styret anbefaler at de får fullmakt til å forhandle en avtale om kameraovervåkning, og at generalforsamlingen godkjenner kameraovervåkning av fellesområdene.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkning godkjennes av generalforsamlingen, og styret får forhandle med tidligere eier for å se om man kan ta over den tidligere avtalen for kameraovervåkning.

Vedtak: Forslaget vedtas.

3 Forhold til Sameiet (Diskusjon, orientering)

Sameiets vedtekter, 2 Organisering av Sameiet

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

Sameiets vedtekter, 15 Forvaltning og drift

For å forenkle forvaltning og drift håndterer borettslaget alle utgifter og inntekter der de to næringsseksjonene faktureres felleskostnader som om de var andel 82 og 83 i borettslaget. Begge næringsseksjonene, samt Krumgata

Brl. som eier av snr. 1-81 kan når som helst kreve at sameiet skal forvaltes som et sameie i tråd med lov om eierseksjoner helt uavhengig av Krumgata Brl.

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

Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Sted: Oslo

Dato: 12. juni 2024

Protokollvitne 1

Protokollvitne 2

INNKALLELSE

TIL

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

KRUMGTA BRL

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Krumgata Brl.

Sted; Hegdehaugsveien 31, 7. etasje i lokalene til Oslo Eiendomssenter

Tid; Torsdag 1. februar kl 17:30

Saker til behandling;

1. Åpning av møtet med nedtegning av fremmøtte.
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne.
3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
4. Valg av nytt styre

I tillegg til angitte saker vil avtroppende styreleder, Roger Vodal, gi generell informasjon med hovedfokus på følgende punkter;

- Salg av leiligheter/overtagelse av andelseiere
- Status marked, herunder kjøp og salg av andeler i borettslaget
- Styrets arbeid fra juni 2023 og frem til d.d., herunder overordnet økonomi
- Generelt om oppussing/rehabilitering i regi av andelseiere, herunder utfordringer knyttet til vann, varme, bygningsmessig avfall m.v.

Oslo 25. januar 2024

Styret sign.

PROTOKOLL FRA

EKTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I KRUMGATA BRL

Ekstraordinær generalforsamling avholdt

Torsdag 1. februar 2024 kl 17:30 i Hegdehaugsveien 31, 7. etasje Oslo Eiendomssenter

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. Konstituering

   a) Valg av møteleder
   Vedtak: styreleder Roger Vodal ble valgt til møteleder
   b) Valg av referent
   Vedtak: Herman Løwenborg ble valgt til referent
   c) Valg av protokollvitne
   Vedtak: Herman Løwenborg ble valgt til protokollvitne
   d) Opptak av navnefortegnelse
   Vedlagt protokoll av fremmøtte
   e) Godkjennelse av innkalling og dagsorden
   Vedtak: innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg av styre

   Følgende forslag til styre ble behandlet av generalforsamling:

   Styreleder: Erik Klevar, andel 31
   Styremedlem: Martine B. Gundersen, andel 15
   Styremedlem: Richard A. Wiesener, andel 80
   Varamedlem: Robert Adams, andel 54

   Vedtak: Forlag til nytt styre ble enstemmig vedtatt

***

Oslo, 1. februar 2024

Roger Vodal
Styreleder

Herman Løwenborg
Protokollvitne

Navn	Andelsnummer
Richard A Wiesener	80
Inger Johanne Hellerud	24
Malene Langeland	26
Thorvald Dommersud	33
Martine B. Gundersen	15
Mari Brostad Bøgen	27
Erik Klevar	31
PER ØYVIND PETTERSEN	51
IDA EMILIE ØSTBY	25
Lynette Lyons	50
Robert Adams	54

INNKALLING
GENERALFORSAMLING
2024
KRUMGATA BRL.

ORG NR 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,
Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Dato: 12. juni kl 19.00
Sted: Markus menighetshus, Schwensensgate 15

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

2. **Årsberetning fra styret.**
   a. Styreleder orienterer om perioden som har vært siden styret tok over i februar.

3. **Årsregnskap 2023 samt revisors beretning 2023**

   Grunnet nyopprettelse av borettslaget har ikke styret fått det komplette årsregnskapet og fullstendig oversikt fra 2023.

   NB! Hvis årsregnskap og revisors beretning mottas før generalforsamling vil dette bli ettersendt, hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering.

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   a. Borettslaget er nyoppstartet og det finnes ikke det tidligere referanser for styrehonorar. Ifølge OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar på 1560-1821 kr i gjennomsnitt for borettslag av vår størrelse for 81 enheter, dette tilsvarer ca 120.000 for et borettslag med ordinær drift. De tidligere eierne budsjetterte med 50.000 i styrehonorar. På grunn av medgått tid knyttet til saker summert i styrets orientering foreslår styret et styrehonorar på 80.000 kroner, hvor styret fordeler iht. oppgaver og tid medgått.

   Forslag til vedtak: Styrehonorar på 80.000 kroner vedtas

5. **Valg av revisor**

   a. Agio Forvaltning har et partnerskap med Alfa Revisjon hvor vi har fått et fast tilbud på **12 500 kr** for årlig revisjon inkludert mva. Dette er et svært godt tilbud og styret anbefaler at vi bytter revisor fra dagens RSM Norge AS, som er revisorselskapet som tidligere eier har valgt til etablering av borettslaget og oppgaver knyttet til dette.

      Forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS velges som lagets revisor.

6. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Alexander Wiesener	Krumgata 5	Februar 2024

Varemedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Februar 2024

Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

Vi foreslår å velge i rekkefølge:

- Styreleder
- Nestleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Vara
- Vara

7. Innkomne forslag
   a. SAK 1: Endring av borettslagets vedtekter (forslagsstiller, styreleder Erik Klevar):

      i. Det foreslås å endre § 5. Overlatelse av bruken fra:

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

Til:

«Andelseiere kan overlate bruken av andelen til andre (utleie) så lenge det ikke går imot andre vedtekter eller ufravikelige regler»

1) Ved korttidsutleie under en måned av gangen kan andelseier kun gjøre dette maksimalt 60 døgn i året.

2) Andelseiere skal ha skriftlige kontrakter ved inngåelse av leieavtaler, og skal informere styret om kontraktinngåelse ved langtidsfremleie med navn på leietaker og nødvendig kontaktinformasjon.

3) Styret kan nekte fremeleie hvis fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden, brudd på husordensregler eller forsettlig brudd på disse vedtekter.»

      ii. Det foreslås å legge til del 5) under § 3. Andeler og andelseiere:

Alle overdragelser av andeler må tinglyses.

      iii. Det foreslås å legge til del 6) under § 3. Andeler og andelseiere:

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

      iv. Det foreslås å legge til del 10) under §9. Styrets oppgaver:

Styret fastsetter husordensregler. Andelseiere forplikter seg til å sette seg inn i husordensreglene og etterfølge disse.

      v. Det foreslås å legge til del 11) under §9. Styrets oppgaver:

Borettslagets styre representerer alle andeler på sameiermøter og styremøter i sameiet og stemmer på vegne av borettslaget i sin helhet ved stemmegivning, og stemmene kan ikke deles opp. Borettslagets styre utpeker kandidater til styremedlemmer til sameiestyret.

      vi. Det foreslås å legge til deler under § 6. Bruksrett

2) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseiers plikt til vedlikehold inkluderer veranda/terasse og sluk.

3) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting og fjerning, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Dette gjelder spesielt på områder som påvirker andre andeler negativt, for eksempel der det påvirker felles utstyr.

4) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Vedtekter kan kun endres ved 2/3 flertall. Endringene stemmes over i sin helhet eller per vedtektsendring.

   b. SAK 2: Kameraovervåkning (forslagsstiller, styreleder Erik Klevar):
      i) Borettslaget har i dag fra tidligere eiere kameraovervåkning. Tidligere eier har spurt om Borettslaget vil overta avtalen. Dette krever 2/3 flertall blant andelseiere. Styret anbefaler at de får fullmakt til å forhandle en avtale om kameraovervåkning, og at generalforsamlingen godkjenner kameraovervåkning av fellesområdene.

      Forslag til vedtak: Kameraovervåkning godkjennes av generalforsamlingen, og styret får forhandle med tidligere eier for å se om man kan ta over den tidligere avtalen for kameraovervåkning.

   c. SAK 3: Forhold til Sameiet
      Styret ønsker å diskutere Borettslagets forhold til Sameiet.

d. SAK 4: Annet
Styret vil åpne opp for at andelseiere eller andre ved fullmakt kan fremme diskusjonssaker.

Vedlegg

- Lagets vedtekter
- Sameiets vedtekter

Oslo, 04.06.2024

Styret i Krumgata BRL

Budsjett

2025

236 - Krumgata BRL



Budsjett

236 - Krumgata BRL

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

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

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

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

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

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

Kommentar til endringen

Nedvekting for å tilnærmet resultat iht justert nytt i forslag i kostnad

Fjernvarme pr. brøk

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

Kommentar til endringen

Forslag til økning basert på kostnad

Andre felleskostnader

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

Kommentar til endringen

Forslag om å legge til denne posten på faktura, dvs at dekker denne p.t.

Andre inntekter

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

Kommentar til endringen

Sett inn nedbetalingsplan fra bank
Sett inn nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

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

Lønn, honorarer og personalkostnader

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

Finans

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

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

Beregning av fellesgjelden

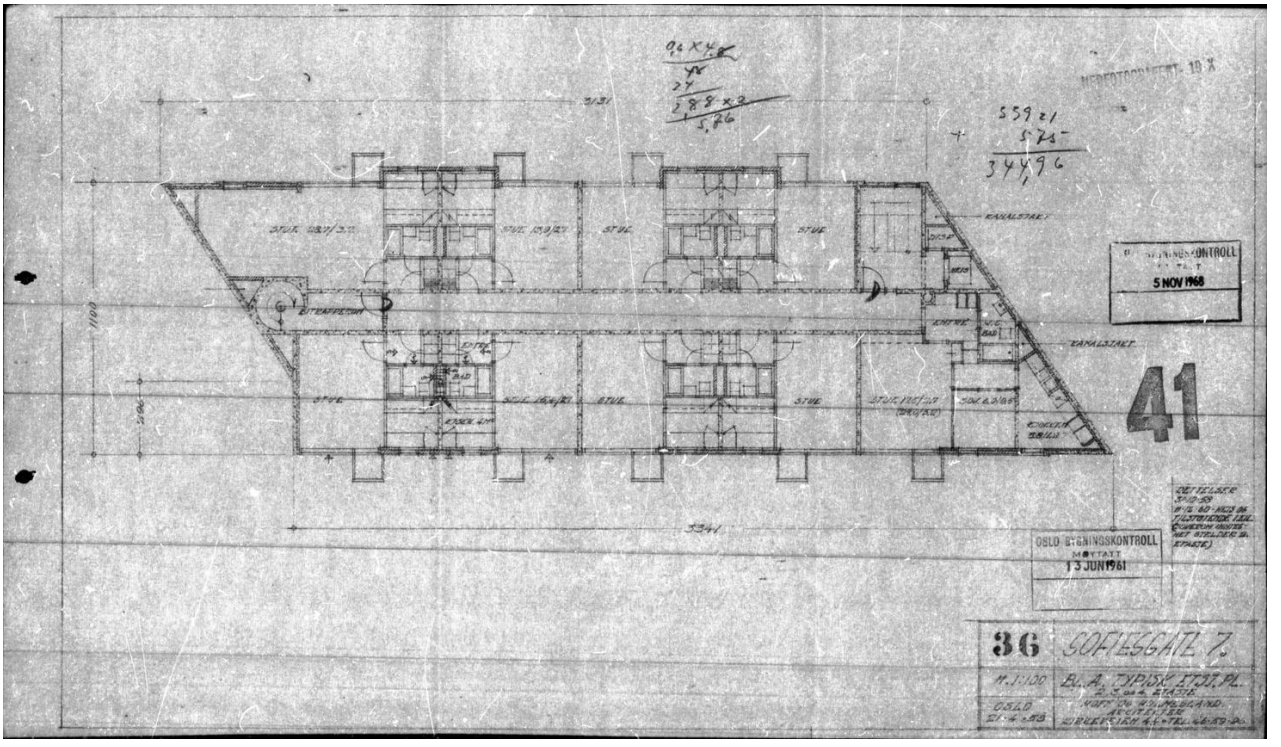
Lån enummer	1636.77.36794
Restlån pr. 01.01.	8 433 790
Rentesats	5,85 %
Avdrag budsjettår	0
Rente budsjettår	493 422
Sum budsjettår	493 422

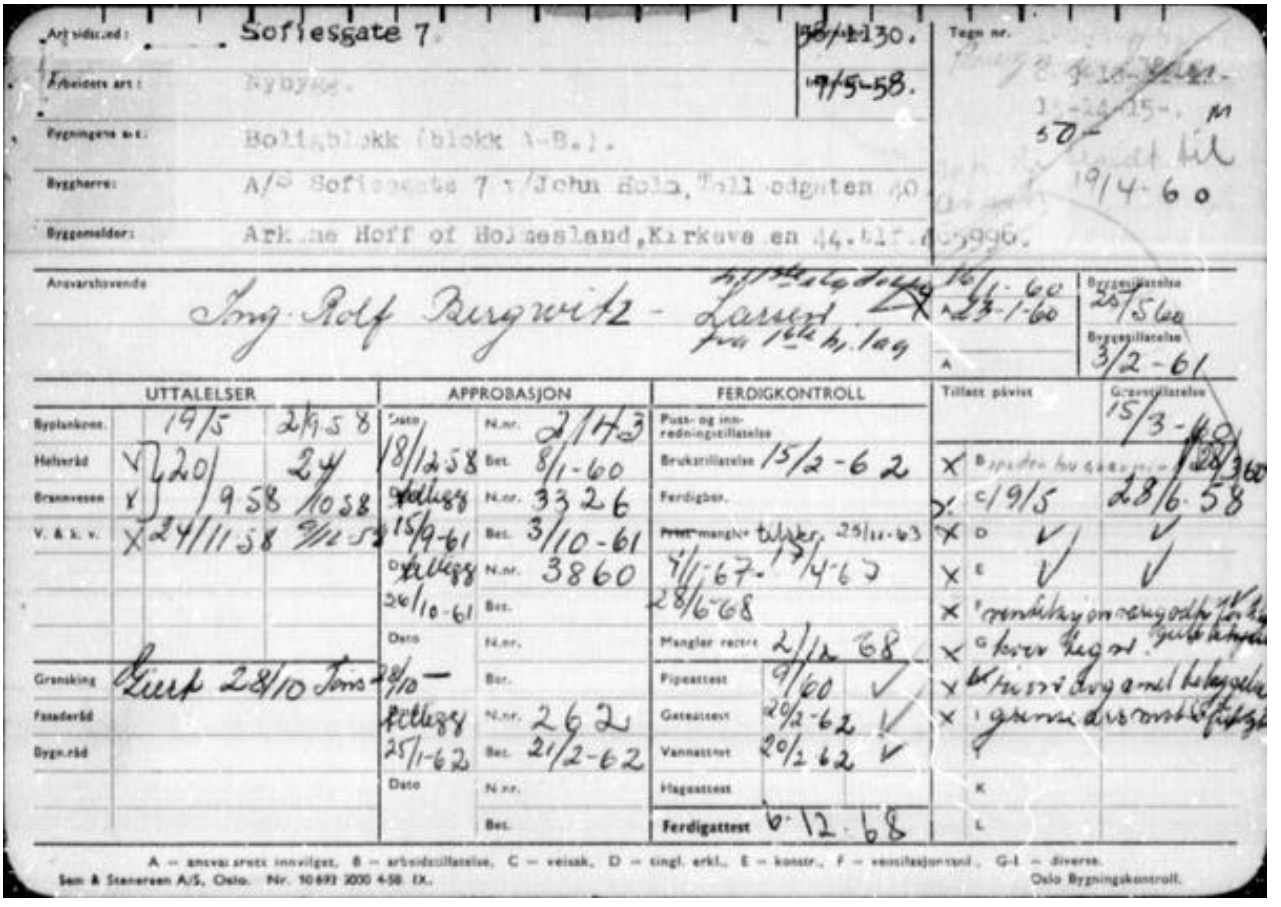
Kommentar

Informasjonen er hentet fra andelseiersystemet og er kun til bruk for å vise hvordan fellesgjelden fordeler seg på enkeltandeler. © 2021

Fordeling av lån 1636.77.36794

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,018	148 495	724	0	724
	2	0,015	129 457	631	0	631
	3	0,020	167 533	817	0	817
	4	0,012	98 997	483	0	483
	5	0,012	98 997	483	0	483
	6	0,012	98 997	483	0	483
	7	0,012	98 997	483	0	483
	8	0,018	148 495	724	0	724
	9	0,011	91 381	446	0	446
	10	0,011	91 381	446	0	446
	11	0,011	91 381	446	0	446
	12	0,020	167 533	817	0	817
	13	0,012	98 997	483	0	483
	14	0,012	98 997	483	0	483
	15	0,012	98 997	483	0	483
	16	0,012	98 997	483	0	483
	17	0,018	148 495	724	0	724
	18	0,011	91 381	446	0	446
	19	0,011	91 381	446	0	446
	20	0,011	91 381	446	0	446
	21	0,020	167 533	817	0	817
	22	0,012	98 997	483	0	483
	23	0,012	98 997	483	0	483
	24	0,012	98 997	483	0	483
	25	0,012	98 997	483	0	483
	26	0,018	148 495	724	0	724
	27	0,011	91 381	446	0	446
	28	0,011	91 381	446	0	446
	29	0,011	91 381	446	0	446
	30	0,020	167 533	817	0	817
	31	0,012	98 997	483	0	483
	32	0,012	98 997	483	0	483
	33	0,012	98 997	483	0	483
	34	0,012	98 997	483	0	483
	35	0,014	114 227	557	0	557
	36	0,018	148 495	724	0	724
	37	0,015	129 457	631	0	631
	38	0,014	114 227	557	0	557
	39	0,014	114 227	557	0	557
	40	0,008	68 536	334	0	334
	41	0,020	167 533	817	0	817
	42	0,019	163 725	798	0	798
	43	0,020	167 533	817	0	817
	44	0,024	205 608	1 002	0	1 002
	45	0,009	72 344	353	0	353
	46	0,009	72 344	353	0	353
	47	0,008	68 536	334	0	334
	48	0,009	72 344	353	0	353
	49	0,009	79 959	390	0	390
	50	0,010	87 574	427	0	427
	51	0,010	87 574	427	0	427
	52	0,010	87 574	427	0	427
	53	0,010	87 574	427	0	427
	54	0,009	79 959	390	0	390
	55	0,009	79 959	390	0	390
	56	0,009	79 959	390	0	390
	57	0,009	79 959	390	0	390
	58	0,010	83 766	408	0	408
	59	0,010	83 766	408	0	408
	60	0,010	87 574	427	0	427
	61	0,010	87 574	427	0	427
	62	0,015	129 457	631	0	631
	63	0,009	79 959	390	0	390
	64	0,009	79 959	390	0	390
	65	0,009	79 959	390	0	390
	66	0,010	83 766	408	0	408
	67	0,010	83 766	408	0	408
	68	0,010	83 766	408	0	408
	69	0,010	83 766	408	0	408
	70	0,010	87 574	427	0	427
	71	0,015	129 457	631	0	631
	72	0,009	79 959	390	0	390
	73	0,009	79 959	390	0	390
	74	0,009	79 959	390	0	390
	75	0,009	79 959	390	0	390
	76	0,009	79 959	390	0	390
	77	0,014	121 842	594	0	594
	78	0,014	118 034	575	0	575
	79	0,014	118 034	575	0	575
	80	0,010	87 574	427	0	427
	81	0,011	95 189	464	0	464
Sum	81	1	8 433 790	41 118	0	41 118


OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 NOV 1968
41
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JUN 1961
36 SOFIESGATE 7.
M. 1:100
OSLO



Arb. vidr. ed: Sofiesgate 7. 38/1130.
Arbeidets art: Nybygg. 9/5-58.
Bygningens art: Boligblokk (blokk 1-B.).
Byggherre: A/S Sofiesgate 7 v/John Holt, Tollbodgaten 10.
Byggeadresse: Arkitekt Hoff of Hoffesland, Kirkeveien 44. tlf. 50996.
Tegn nr.
50-
19/4-60
Ansvarshavende: Ing. Rolf Burgwitz - Larsen fra 1/12 h.lag
16/1-60
A 23-1-60
Brannsikkerhetsattest 25/5 60
Byggetillatelse 3/2-61
A

UTTALELSER			APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gebyrtillatelse
Byplankons.	19/5	24/5 58	Dato	N.nr. 2143		Puss- og inn-redningstillatelse				15/3-60
Helseråd	V 220/	24	18/12 58	Bet. 8/1-60		Brukstillatelse 15/2-62		X	B	28/3 60
Brannvesen	V 9 58	10 58	Kollaug	N.nr. 3326		Ferdigbet.		X	C 19/5	28/6 58
V. & k. v.	X 24/11 58	9/12 58	15/9-61	Bet. 3/10-61		Prot. mangler tilkl. 25/11-63		X	D V	V
			Kollaug	N.nr. 3860		4/1-67. 15/4-67		X	E V	V
			26/10-61	Bet.		28/6-68		X	F rørdirektør om varmtvannsbeh. V	
			Dato	N.nr.		Mangler rectrv 2/12 68		X	G bører ikke ligge ut.	
Gransking	Gjerp 28/10 Tins		28/10 —	Bet.		Pipeattest 9/60 V		X	H [illegible]	
Fasaderåd			Kollaug	N.nr. 262		Gateattest 29/2-62 V		X	I [illegible]	
Bygn.råd			25/1-62	Bet. 21/2-62		Vannattest 20/2 62 V			J	
			Dato	N.nr.		Hageattest			K	
				Bet.		Ferdigattest 6.12.68			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsrør, G-I = diverse.
Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10 693 2000 4-58. IX. Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIR II OSLO AS
Kongens gate 2
0153 OSLO

Dato: 12.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201416736-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 5 A-C	Eiendom:	217/290/0/0
Tiltakshaver:	AS SOFIESGATE 7, C/O FORTUNA MEGLING AS	Adresse:	Postboks 2580 Solli, 0203 OSLO
Søker:	PIR II OSLO AS	Adresse:	Kongens gate 2, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Krumgata 5 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og underetasje fra næring til bolig mottatt 10.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Du har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416736			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A01	08.12.2014	1/9
Snitt	A30-01	09.12.2014	1/21
Plan kjeller	A22-101	05.08.2016	19/8
Plan underetasje	A22-102	05.08.2016	19/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

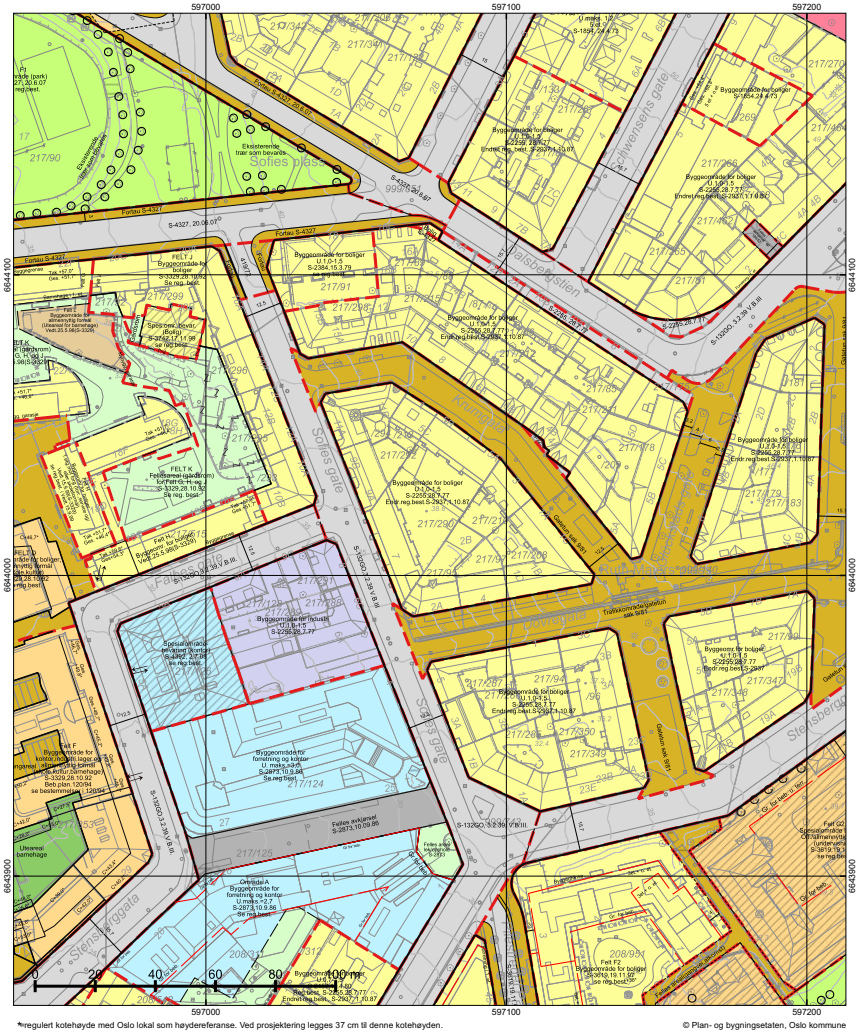
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

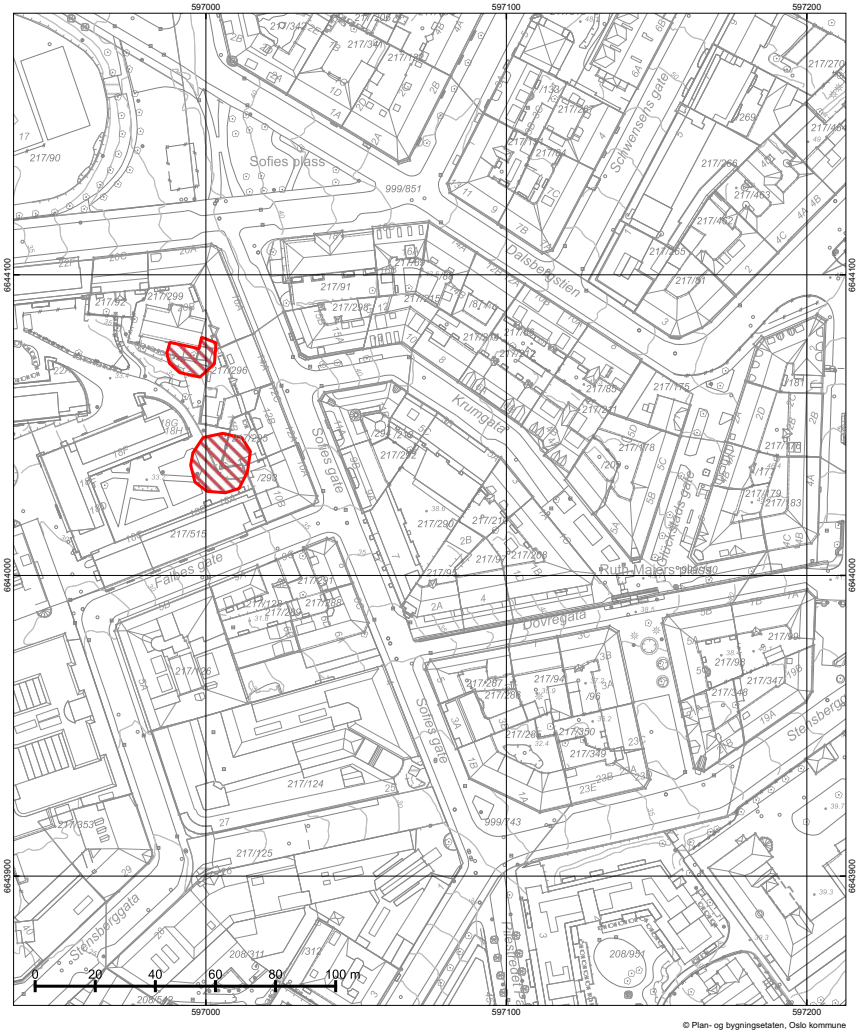
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
AS SOFIESGATE 7, C/O FORTUNA MEGLING AS, Postboks 2580 Solli, 0203 OSLO, lahn@fortuna.no


597000
597100
597200
6644100
6644000
6643900
Sofies gate
Sofies plass
Storgata
Stensberggata
Kirkegata
Gabels gate
Tollbugata
Tollbugata
Gabels gate
Gabels gate
Gabels gate



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

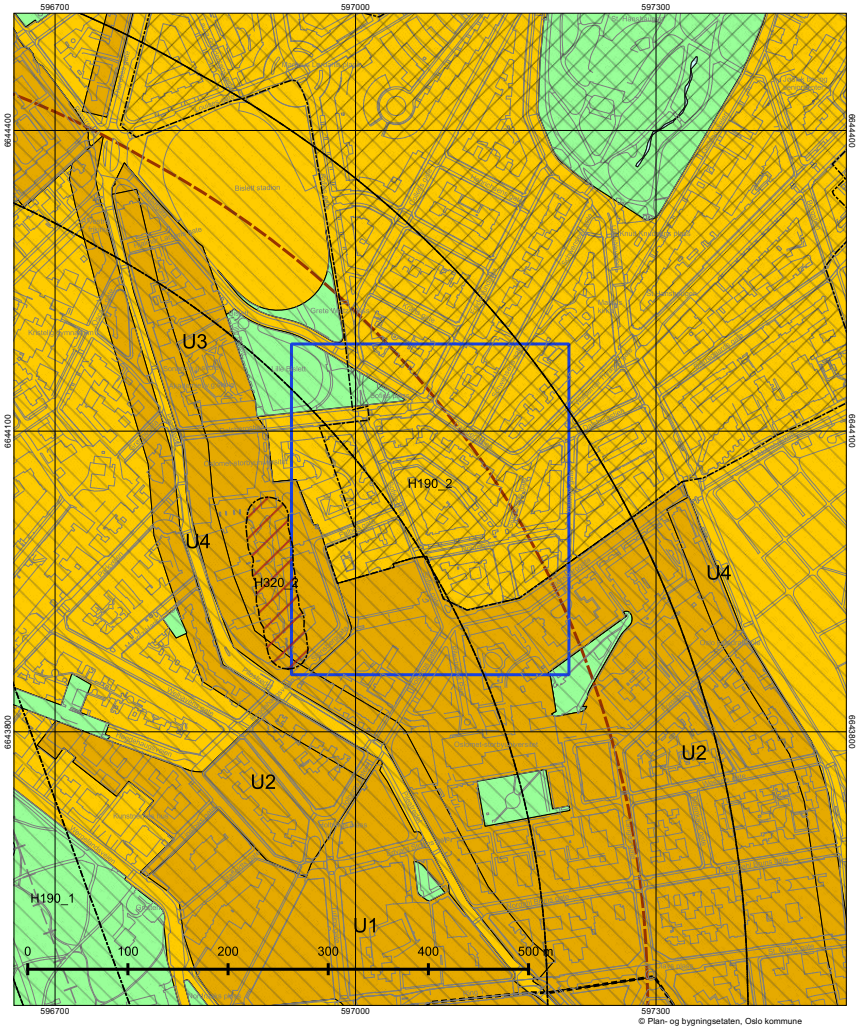
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146602/ 86516718
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: KRUMGATA 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/290

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: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146602/86516718
Deres ref.: 40865/ HEDDA@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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0352/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Krumgata 5A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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