NORDVIK

Krafts gate 4

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Krafts gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
99	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 2-roms selveier m/sydvestvendt balkong -
Vender mot bakgård - Heis - Attraktiv og sentral beliggenhet

Prisantydning	**6 100 000,-**
Omkostninger	**153 590,-**
Totalpris	**6 253 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 049,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Krafts gate 4 - en lys og tiltalende 2-roms selveier med tilbaketrukket og sentral beliggenhet på Bislett. Leiligheten ligger i 2. etg. i et bygg fra 2006 med heis, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Hele leiligheten vender mot hyggelig bakgård. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong.

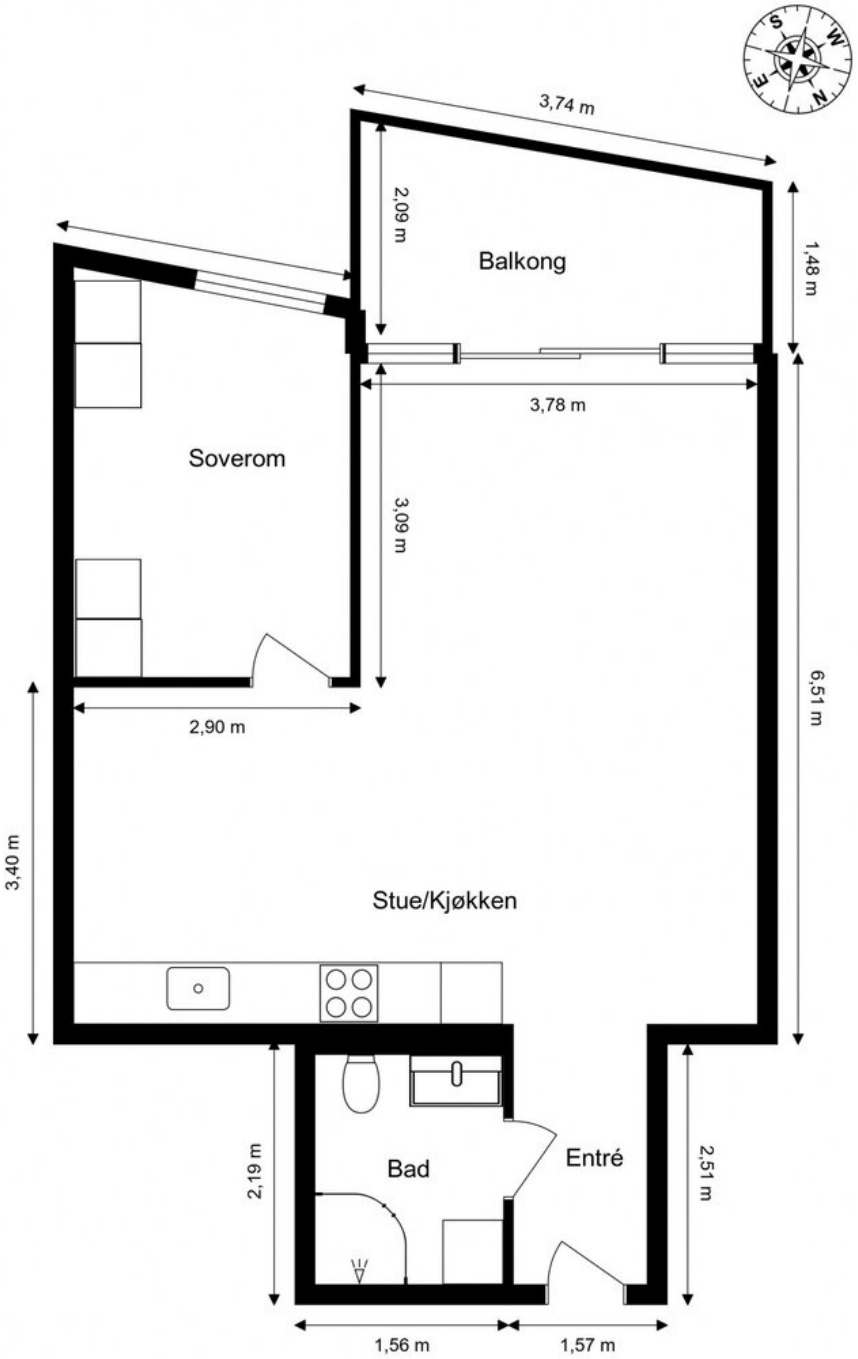
Verdt å merke seg:

- Lys 2- roms med svært god planløsning
- Sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm.
- Vendt mot bakgård
- Pent flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Bygg fra 2006 med moderne standard
- Heis
- Varmtvann, a-konto strøm, kabel-TV og internett inkl.
- Pent opparbeidet bakgård
- Felles trimrom og sykkelbod
- Kjellerbod
- Sentralt, men stille og rolig
- Kort vei til parken, dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Krafts gate 4 0169 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






































SUNG








concept 2



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0034/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Krafts gate 4, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 207, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Per Leyell Espetvedt Finstad

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
152 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 253 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 266 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sameiet har etablert et trimrom i underetasjen, der beboere kan booke tid og disponere rommet alene i 1 time. Tilgangen til trimrommet koster 300,- pr. år.
I første etasje finner man en felles sykkelbod. Vinterstid har boden et eget område for preparering av ski.

Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang med heis. Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe.

Stue
Lys og innbydende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har en funksjonell planløsning som deler kjøkken og stue inn i naturlige soner. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 7 kvm.

Kjøkken
Moderne og tiltalende kjøkken i åpen løsning. Det er plass til å innrede med spisebord. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er innredet med komfyr, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenet byr på rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt gode arbeidsflater for matlaging.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Praktisk og plassbesparende garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter. Hele leiligheten vender ut mot bakgård.

Bad
Pent baderom fra byggeår med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, speil, belysning og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Det er tidvis mulighet for leie og kjøp av parkeringsplass i garasjekjeller.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Oppgradert belysning i nesten hele boligen (nye spotter bad, lampe over speil bad, ny lampe over kjøkkenbenk, nye taklamper kjøkken/stue).
Trukket ny stikkontakt til balkong.

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: Spotter og lys over speil byttet av Boligelektrikeren. Byttet avløpsett på vegghengt toalett av Rørleggerhuset. Dokumentasjon på begge oppdrag.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet i 2021/22 av Moderne Byggfornyelse AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av lampe stue/kjøkken pluss ny stikkontakt på balkong av Vito Elektro Service AS. Dokumentasjon medfølger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av på vegne av sameiet i 2021 med Nord Elektro AS - ingen feil funnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsett på vegghengt toalett av Rørleggerhuset. Se tidligere kommentar.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra sprukket vannrør i lenger opp i bygget i 2024/2025. Reparert og kontrollert av rørlegger (Polygon). Ingen skade observert etter kontroll.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Tak byttet i 2021/22 av Moderne Byggfornyelse AS som følge av lekkasje (kun relevant for øverste etasje, ikke denne leiligheten).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra sprukket vannrør i lenger opp i bygget i 2024/2025. Reparert og kontrollert av rørlegger (Polygon). Ingen skade observert etter kontroll.

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?
Tilstandsrapport av 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør B-30/ dB40.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen er av betong med rekkverk i glass og aluminium.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca. 11mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 15 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert sprekk i nederste flis i dusjsonen. Det ble også registrert bom i enkelte fliser. Det ble ved befaring registrert svertesopp i dusjsonen. Eier opplyser at badet i etterkant av befaring er rengjort og at silikonfuger i dusjsonen er fornyet. Eier opplyser videre at sprekken i nederste flis i dusjsonen vil bli forseglet med silikon. Forholdet er dokumentert med tilsendte bilder etter befaring og er ikke kontrollert ved ny befaring.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom i fliser kan over tid medføre sprekkdannelser eller løs flis. Sprekk i flis i våtsone kan gi økt risiko for fuktinntrenging dersom forholdet ikke holdes tett. Konstruksjonen bør observeres jevnlig og utbedres ved behov.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er observert flere mindre glipper i overgang ved list mot dusjsonen. Forholdet kan medføre at vann i begrenset grad ledes mot sluk, avhengig av hvor i rommet vannet oppstår. Det kan derfor ikke utelukkes at det i enkelte områder blir stående vann på gulvet. Det ble ved befaring registrert svertesopp på gulv i dusjsonen. Eier opplyser at badet i etterkant av befaring er rengjort og at silikonfuger i dusjsonen er fornyet. Forholdet er dokumentert med tilsendte bilder etter befaring og er ikke kontrollert ved ny befaring.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom i fliser bør overvåkes. Dersom utvikling i fuger eller fliser oppstår, bør lokale utbedringer utføres.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold vurderes forbedret slik at hele gulvflaten får tydelig avrenning mot sluk. Dersom tiltak ikke utføres kan vann bli stående på gulv utenfor dusjsone og over tid gi økt belastning på overflater og fuger.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke etablert løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne i våtrommet. Slike løsninger var ikke et generelt krav da mange av disse installasjonene ble etablert.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Konstruksjonen bør observeres jevnlig. Eventuell lekkasje vil normalt først bli synlig ved inspeksjon via tilgangspunktet. Tilstandsgrad opprettholdes på bakgrunn av installasjonstype og manglende synlig lekkasjevarsling.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er baderomskabin og våt sone ligger mot felles areal.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
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
Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 049,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- A-konto strøm: kr 953
- Fellesutgifter: kr 2 480
- Internett: kr 185
- Kabel-TV: kr 431

Felleskostnader faktureres kvartalsvis med forfall første i mnd. Det inkluderer bl.a. varmtvann, kommunale kostnader, felles byggforsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, strøm, trappevask og vaktmestertjenester. Det betales a-konto strøm, da sameiet har felles strømmålere for alle seksjoner. Disse avleses og avregnes hvert år 30. juni.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 609 578,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 438 311,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kraftsgate 4, orgnr. 990666776

Om sameiet
Eiendommen Kraftsgate 4, gnr. 217, bnr. 207 i Oslo kommune, er delt opp i 24 boligseksjoner.

Styrets e-post: Styret@kraft4.no

Etter årsmøtevedtak i 2024 innføres det fra 12.03.24 et utflytnings gebyr på kr 2.000,- ved salg og utleie av seksjoner. Gebyret betales til sameiets konto 1506.43.65328 og merkes med navn og seksjonsnummer.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale gjeld
DNB BANK ASA - 6,95% - Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26
Term: 12
Restgjeld: 640 448
Løpetid: 01.01.23 - 01.01.42

Det er ingen fellesgjeld per dags dato.

Sameiet har et lån i DNB (IN-lån) der noen seksjoner har innfridd sin andel og dermed ikke betaler lånekostnader i felleskostnadene.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt men det finnes regler angående dette i sameiets vedtekter og ordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2459741

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 496 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leilighetens beliggenhet er et svært attraktivt utgangspunkt når du ønsker nærhet til noe av det beste byen kan tilby av forretninger, restauranter, rekreasjonsområder og kulturelle tilbud. Området er svært ettertraktet, og oppleves både rolig og tilbaketrukket.

Like ved finner du et av Åpent bakeris hyggeligste utsalgssteder. Et stamsted for de lokale i nabolaget, hvor du her kan du innta morgenkaffen på fortauskanten eller inne ved et av de pent utformede kafébordene. Anerkjente restauranter som Kolonialen, Grotto, Smalhans og St. Lars er kun en kort rusletur unna. Området byr også på svært hyggelige vinbarer som Rouleur og Merkur. Mot St. Hanshaugen park ligger delikatessebutikken Gutta på haugen, kaffebaren Java, Pascal og Baker Hansen.

Innenfor få minutters gangavstand finner du Coop Mega, Bunnpris og Rema 1000 samt Godt Brød og ett av Vinmonopolets utsalg. Et rikt utvalg naturlig og økologisk mat finner du hos Røtter, og veien er kort vei til St. Hanshaugen senter med et utvalg forretninger.

Grünerløkka med sitt pulserende liv, restauranter, nisjebutikker og utesteder finner du ca. 10 minutters gange unna. Alternativt kan du legge turen langs Akerselven som leder deg opp til marka den ene veien og ned til Bjørvika den andre. Et annet hyggelige besøksområde innenfor rusleavstand er Vulkan - et mekka for mat og kultur.

For innendørs trening er SATS Bislett, Bislet bad og Bislett Stadion gode alternativer. I nærområdet finnes det også fotballbane, ballbinge, lekeplass og tennisanlegg.

Omkring leiligheten finner du flere vakre og frodige parker som er ypperlig for grilling og late dager i solen. St. Hanshaugen park er et naturlig samlingssted, sommer som vinter. Her kan du tilpasse aktivitetene etter årstiden, og nyte trening, fjordutsikt, sol, grilling og sosialt sommerliv, eller aking og skøyter i vannspeilet vinterstid.

St. Hanshaugen park ble opparbeidet i 1850-årene, og er et flott turterreng med nydelig utsikt og dekorativ beplantning. Andre parkområder i området inkluderer gressplenen i Idioten park og idylliske Stensparken.

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av hovedstadens mest attraktive handlegater, fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med Bogstadveien, Slottsparken, Nationaltheatret og selve sentrumskjernen er innenfor en liten tur til fots eller med sykkelen.

Det er et svært godt kollektivtilbud i området. Buss nr. 37 og 21 er i umiddelbar nærhet og tar deg effektivt til Oslo S, Nydalen, Solli plass, Tjuvholmen/Aker Brygge og Carl Berner. Alternativt kan du benytte deg av trikk nr. 17 og 18 som går fra Bislett og tar deg raskt til Ullevål sykehus, Blindern, Rikshospitalet med mer. Trikk nr. 19 stopper ved Frydenlund og tar deg til Majorstuen, Oslo S og Bjørvika. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til Flybussen (FB5A).

Beliggenheten er utmerket, og rett utenfor døra har man tilgang på et rikt utvalg kafeer, butikker og restauranter. Her bor man tilbaketrukket i en rolig gate ved Bislett Stadion, hvor både bussen og trikken stopper i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig 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/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Krafts gate 4 - utvidelse av eksisterende takterrasse
Saksnummer: 202601945

Sofies plass 3 B - bekymringsmelding ved riving av murvegg
Saksnummer: 202602208

Frydenlundgata 2 C og D - oppføring av 15 balkonger
Saksnummer: 202514876

Frydenlundgata 2 A-D - tilsyn med utførelsen
Saksnummer: 202602916

Frydenlundgata 2 A-D - underjordisk bodanlegg - Ettergodkjenning
Saksnummer: 202507382

Frydenlundgata 2 A-D - fasadeendring, ombygging av 1-4 etasje og loftsinnredning - Boligblokk
Saksnummer: 202602724

Frydenlundgata 5 7 - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202504188

Frydenlundgata 6 A - utbedring av bærende konstruksjoner
Saksnummer: 202521464

Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202510671

Schwensens gate 9 - forhåndskonferanse - rive utebod, loftutvikling, nybygg i bakgård
Saksnummer: 202505815

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

301/217/207/20:
05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:207
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2026 - Dokumentnr: 663867 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.05.2006 - Dokumentnr: 31667 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/3520

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:517 Bnr:2
Bestemmelser om fellesareal/parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:207

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:517 Bnr:2
Bruksrett til 18 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:207

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Konsultering med stylist inkl). kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 750,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 408,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 748,- 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 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Krafts gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

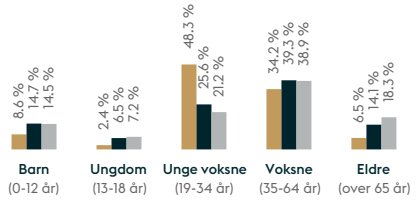
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	4 min
The Work Out	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



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Krafts gate 4 , 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 207, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1366 **Eiendomsverdi ref nr:** KU1754

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 2006 i Krafts gate på Bislett i Oslo. Området består av etablert bygårdsbebyggelse med sentral beliggenhet og kort avstand til kollektivtransport, handel, serveringstilbud og grøntområder. Bygget inngår i et boligbygg med flere boenheter og felles gårdsstruktur.

Leiligheten har en funksjonell planløsning bestående av stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger samt malte betongelementer i himling. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler, dusjløsning, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk.

Etasjeskiller er antatt utført i betongdekke. Vinduer er i malt tre med 2 lags glass. Leiligheten har balkong med betongdekke og rekkverk i glass og aluminium. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk kombinert med tilluft gjennom ventiler. Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg og har rør i rør system for vannledninger. Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer plassert i skap i entré.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Felles utearealer er opparbeidet som gårdsrom med intern adkomst til byggets inngangsparti.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en
objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår med en gjennomgående planløsning bestående av stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger samt malte betongelementer i himling. Materialvalgene gir et helhetlig og moderne uttrykk som harmonerer med byggets alder og standard. Planløsningen legger til rette for effektiv møblering og god utnyttelse av arealet, med naturlig inndeling mellom oppholdsrom og private soner.

INNVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i 2006 og representerer en moderne bygårdsbebyggelse tilpasset etablert kvartalsstruktur i området. Fasaden fremstår med tidsriktige materialer og detaljer som er typiske for byggeperioden. Vinduer er i malt tre med 2 lags glass, og bygget har balkong med betongdekke og rekkverk i glass og aluminium, som gir et åpent og lett uttrykk. Felles inngangsparti og utvendige konstruksjoner fremstår med normal standard for byggeår og bruksformål.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Løsningen fremstår funksjonell og tilpasset boligens størrelse, med en planløsning som gir effektiv bruk av rommet. Materialvalg og utførelse er i tråd med forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert kjøl og frys, oppvaskmaskin og komfyr. Løsningen er åpen mot stue, noe som gir et sosialt og sammenhengende oppholdsareal. Kjøkkenets utforming gir god arbeidsflyt og tilstrekkelig skap og benkeplass i forhold til leilighetens størrelse. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Innvendige vannledninger er utført som rør i rør system, og avløpsrør er av plast. Oppvarming på bad skjer via elektriske varmekabler, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk kombinert med tilluft gjennom ventiler. Det elektriske anlegget er sikret med automatsikringer plassert i sikringsskap i entré. Installasjonene er typiske for byggeperioden og gir et funksjonelt teknisk grunnlag for boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i et etablert boligkvartal med intern gårdsstruktur. Fellesarealene består av opparbeidede uteområder som er tilpasset beboernes bruk. Byggets plassering i kvartalet gir skjermede forhold mot indre gårdsrom, samtidig som man har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

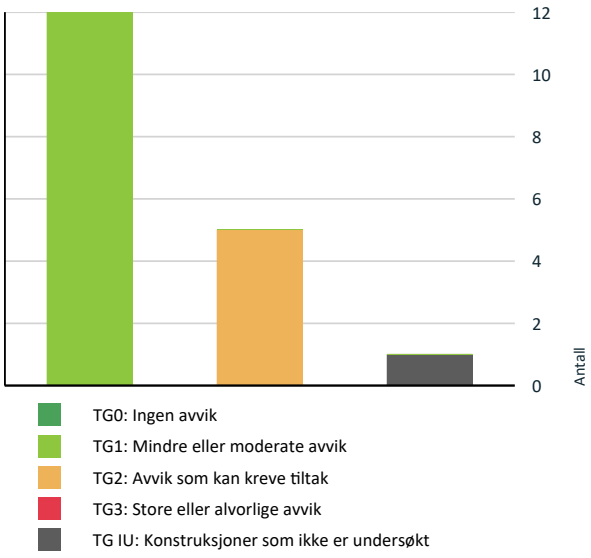
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør B-30/ dB40.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er av betong med rekkverk i glass og aluminium

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Himling malt betong element.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca. 11mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 15 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert sprekk i nederste flis i dusjsonen. Det ble også registrert bom i enkelte fliser. Det ble ved befaring registrert svertesopp i dusjsonen. Eier opplyser at badet i etterkant av befaring er rengjort og at silikonfuger i dusjsonen er fornyet. Eier opplyser videre at sprekken i nederste flis i dusjsonen vil bli forseglet med silikon. Forholdet er dokumentert med tilsendte bilder etter befaring og er ikke kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser kan over tid medføre sprekkdannelser eller løs flis. Sprekk i flis i våtsone kan gi økt risiko for fuktinntrenging dersom forholdet ikke holdes tett. Konstruksjonen bør observeres jevnlig og utbedres ved behov.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fallforhold er kontrollmålt. I dusjsonen er det målt ca. 13 mm fall over 0,40 meter, ca. 27 mm over 0,48 meter mot hjørne og ca. 28 mm over 0,65 meter. Utenfor dusjsone er det målt ca. 15 mm fall over 1,0 meter.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel er målt til ca. 27 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert flere mindre glipper i overgang ved list mot dusjsonen. Forholdet kan medføre at vann i begrenset grad ledes mot sluk, avhengig av hvor i rommet vannet oppstår. Det kan derfor ikke utelukkes at det i enkelte områder blir stående vann på gulvet. Det ble ved befaring registrert svertesopp på gulv i dusjsonen. Eier opplyser at badet i etterkant av befaring er rengjort og at silikonfuger i dusjsonen er fornyet. Forholdet er dokumentert med tilsendte bilder etter befaring og er ikke kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser bør overvåkes. Dersom utvikling i fuger eller fliser oppstår, bør lokale utbedringer utføres.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold vurderes forbedret slik at hele gulvflaten får tydelig avrenning mot sluk. Dersom tiltak ikke utføres kan vann bli stående på gulv utenfor dusjsone og over tid gi økt belastning på overflater og fuger.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at det finnes inspeksjonsmulighet til sisternen via luke i vegg bak komfyr. Forholdet er dokumentert med tilsendt bilde etter befaring og er ikke kontrollert ved ny befaring.

Merknad: Det er observert mindre estetisk skade på baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne i våtrommet. Slike løsninger var ikke et generelt krav da mange av disse installasjonene ble etablert.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konstruksjonen bør observeres jevnlig. Eventuell lekkasje vil normalt først bli synlig ved inspeksjon via tilgangspunktet. Tilstandsgrad opprettholdes på bakgrunn av installasjonstype og manglende synlig lekkasjevarsling.





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil plassert i himling, tilknyttet byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Det ble kontrollert luftbevegelse ved enkel papirtest, som viste tilfredsstillende sug i avtrekksventilen.

Lufttilførsel skjer via overstrømning fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert unormale forhold ved ventil eller synlige avvik ved avtrekksløsningen.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er baderomskabin og våt sone ligger mot felles areal

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som rør i rør system av plast. Fordelerskap er besiktiget. Det er opplyst fra eier at rørkursene i fordelerskapet nå er merket. Opplysningen er dokumentert med tilsendt bilde etter befaring. Forholdet er ikke kontrollert ved ny befaring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler og luftespalter.

Avtrekk fra bad og kjøkken skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entre utført med automatsikringer.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger fakturaer

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

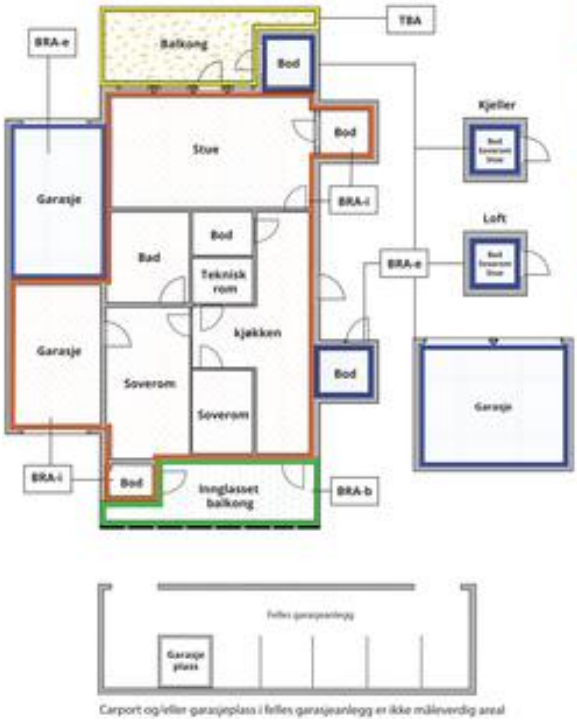
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	7
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			**7**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod er målt til 3,54 kvm. Det er skråtak og vanskelig og mål med inventar, 3,54 kvm er gulvarealet.
Balkong er målt til 6,62 kvm

Takhøyde er målt til 2,41 m i stue/kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Per Leyell Espetvedt Finstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	207		20	497 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Krafts gate 4

Hjemmelshaver
Finstad Per Leyell Espetvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krafts gate på Bislett i Oslo, et etablert og sentralt boligområde med hovedsakelig bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Området er preget av klassisk kvartalsstruktur med brosteinsgater og variert fasadearkitektur. Det er kort gangavstand til kollektivtransport med både buss og trikk i nærområdet, samt nærhet til T-bane fra Majorstuen og Nationaltheatret. I området finnes et bredt tilbud av dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud. Det er også gangavstand til parker og rekreasjonsområder som St. Hanshaugen og Slottsparken. Beliggenheten vurderes som sentral med god tilgjengelighet til både sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig gate med fortau og ordinær kommunal drift og vedlikehold. Det er direkte adkomst fra Krafts gate til byggets hovedinngang. Parkering skjer i henhold til gjeldende bestemmelser for gateparkering i området, samt eventuelle beboerordninger etablert av kommunen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område for boligbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Bebyggelsen inngår i etablert bystruktur med formål bolig og tilhørende funksjoner. Det må påregnes at fremtidige tiltak på eiendommen er søknadspliktige etter plan og bygningsloven, og underlagt kommunale reguleringsbestemmelser og eventuelle verneinteresser som gjelder for området. Det er ikke foretatt selvstendig kontroll mot kommunale planer i dette oppdraget, og reguleringsforhold forutsettes ivaretatt av megler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet i henhold til tradisjonell bygårdsstruktur med bebyggelse mot gate og felles gårdsrom mot bakgård. Tomtearealet består hovedsakelig av bebygd areal samt interne utearealer knyttet til gårdsrom. Terrenget i området er svakt skrånende, typisk for indre by.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

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
10. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krafts gate 4, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Per Leyell Espetvedt Finstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85078413
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotter og lys over speil byttet av Boligelektrikeren. Byttet avløpsett på vegghengt toalett av Rørleggerhuset. Dokumentasjon på begge oppdrag.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet i 2021/22 av Moderne Byggfornyelse AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av lampe stue/kjøkken pluss ny stikkontakt på balkong av Vito Elektro Service AS. Dokumentasjon medfølger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av på vegne av sameiet i 2021 med Nord Elektro AS - ingen feil funnet.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsett på vegghengt toalett av Rørleggerhuset. Se tidligere kommentar.

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra sprukket vannrør i lenger opp i bygget i 2024/2025. Reparert og kontrollert av rørlegger (Polygon). Ingen skade observert etter kontroll.

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?

Ja

Beskriv: Tak byttet i 2021/22 av Moderne Byggfornyelse AS som følge av lekkasje (kun relevant for øverste etasje, ikke denne leiligheten).

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: Lekkasje fra sprukket vannrør i lenger opp i bygget i 2024/2025. Reparert og kontrollert av rørlegger (Polygon). Ingen skade observert etter kontroll.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0034/26

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KRAFTSGATE 4

(Sist endret på ekstraordinært årsmøte 10.09.2025)

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Kraftsgate 4, gnr. 217, bnr. 207 i Oslo kommune, er delt opp i 24 boligseksjoner. Sameiets organisasjonsnummer er 990 666 776.

Hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.05.2006.

§ 2. Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I årsmøtet beregnes flertallet etter eierbrøken.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité
7. Eventuelt

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Vedtektsendringer.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 % av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- oppløsning av sameiet

- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor

stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 3. Styret

Styret består av minst 3 medlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personerVed valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsrmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede i styremøte. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn/honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§ 4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen (boligformål). Til hver seksjon hører balkong/terrasse og bod i kjeller, felles heis, trapp og adkomstareal, felles boder, hage og hagestue.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Boder i kjeller fordeles iht. nærmere anvisning fra styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Husdyrhold er tillatt. Det er ikke tillatt å lufte husdyr på den del av eierseksjonssameiet fellesareal som er opparbeidet som felleshage med og for de tilliggende eiendommer.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet

Seksjonene kan leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse. Ved salg av seksjon skal selger betale til Sameiet Krafts gate 4, kr 2000.- som et flyttegebyr. (beløpet skal indeksreguleres).

Ved utleie skal følgende vedlegges utleiekontrakt, og sendes til styret.

1. Vedtekter.
2. Beboerregler, signert av leietager.
3. Styret skal til enhver tid informeres om Navn på beboere, email adresse og telefonnummer.
4. Det skal betales et flyttegebyr ved utleie, tilsvarende flyttegebyr ved salg.

Seksjon nr 1 og 2 (6. etg.) kan foreta reseksjonering ved eventuell deling av disse seksjoner, jf eierseksjonsloven § 12. Disse seksjonene har rett til å opparbeide takterrasse/loftsbod, ved en slik opparbeidelse vil rettighetene til bruk av disse arealer tilfalle eierne av seksjon nr.1 og 2.

"Det kan ikke etableres fast gulv på takterrassene. Med dette menes noen form for støp, påstøpt skifer eller noen form for underlag som innfestes i takflaten. Ved etablering av løst gulv på takterrassen skal det benyttes tre-tremmer i egnet størrelse for demontering eller heller av stein / betong e.l som enkelt kan fjernes ved eventuell reparasjon av takflaten / membranen. Tremmer / heller skal hvile på egnet trykkavlaster som sikrer takflaten / membranen mot skader. Det kan ikke etableres noen form for skjerm, vegg, leskur eller lignende som fører til skyggedannelser for øvrige seksjoner / brukere. Avgrensing av terrassene godtas med vanlige plantekasser i maksimal høyde av 70 cm., i tillegg til planter. Samlet maksimal høyde for plantekasse og plante settes til 120 cm."

Den ytre vedlikeholdsplikten for utvidet takterrassene på felles tak, herunder terrassegulv, pidestaller, stålgitter og eventuelle tilpasninger, påhviler fullt ut eierne av seksjon 1 og 2. Eierne av disse seksjonene plikter å sørge for at sluk, membran og andre tekniske installasjoner til enhver tid er lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold av sameiet. Ved behov for tilgang skal seksjonseierne for egen regning demontere og reetablere terrassegulvet dersom det er nødvendig.

Sameiet har heller ikke ansvaret for skader eller følgeskader som skyldes terrasseutvidelsen eller mangelfullt vedlikehold fra seksjonseiernes side.

Seksjon 23 og 24 har eksklusiv bruksrett til markterrasse (på opptil 3 meter dybde og 6 meter bredde,) beliggende utenfor sine respektive seksjoner

§ 6. Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i § 7.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7. Fellesutgifter og inntekter

Fellesutgifter er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruks-enhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte bruksenhet, skal henføres der.

Sameiet skal vedlikeholde og drifte alle fellesarealer. Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av

seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak**,** fellesareal ute og inne, felles strøm og brensel, varmtvann, kommunale avgifter, gårdsstrøm, vaktmestertjenester, forretningsførsel med kontorhold, revisjon, forsikring, styrehonorar m.v.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl.a. felles kabel-tv og felles alarmanlegg,

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i årsmøtet. Eierne av seksjon 1 og 2 betaler, i tillegg hver, et ekstrabeløp tilsvarende 1.14% av fellesutgiftene. Dette som følge av påbygg hver 20 kvm som ikke er inntatt i sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale kvartalsvise á konto innbetalinger (forskuddsbeløp), fordelt etter sameiebrøken. Beløpet fastsettes av styret i henhold til godkjent budsjett over sameiets utgifter. Innbetalingen gjelder også á konto for seksjonseiers egne strømutgifter, som avregnes i forhold til den enkelte seksjonseiers undermåler.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter m.v. fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseierne e plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 31.

§ 9. Drift og vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 10. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol uten forutgående styregodkjennelse.

§ 11. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. **Advarsel.** Hvis en seksjonseier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

2. **Pålegg om salg.** Hvis seksjonseier *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

4. **Fravikelse.** Medfører seksjonseiers oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

5. **Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til seksjonseier

§ 12. Inhabilitet og mindretallsvern

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13 Forholdet til eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

BEBOERREGLER FOR

SAMEIET KRAFTS GATE 4

"SOFIES HAVE"

(Vedtatt 13.09.06)

Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendig tap / skader og utgifter.
2. Beboerne og leietakere) plikter å rette seg etter beboerreglene til en hver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utlei (eier) å informere leietakeren(e) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftligform som vedlegg til leiekontrakten.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det foreligger brudd på vedtekter eller beboerreglene, vil Styret sende en skriftl ig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og / eller tvangssalg.
5. Styret i Sameiet skal informeres skriftlig ved salg av leiligheter. Krasof AS skal ha skriftlig varsel ved salg av P-plass.
6. Samtlige beboere oppfordres til å sørge for at fellesarealene ser rene og presentable ut. Det oppfordres til at hver enkelt tar initiativ til dette ved å selv plukke opp avfall, vanne planter etc.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 24.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn. På hverdager (før arbeidsdag) mellom kl. 23.00 og 07.00, må det vises særlige hensyn. Det samme gjelder helger mellom kl. 24.00 og 08.00.
8. Det er ikke tillatt å utføre arbeid i leilighetene som medfører boring, banking og lignende i vegger, tak eller gulv innenfor flg. tidsrom: Virkedager kl 07.00 og etter kl 21.00. Lørdager før kl 10.00 og etter kl 18.00. På søndager og offentlige høytidsdager er arbeid som medfører boring og banking, eller som er til unødig sjenanse for andre, ikke tillatt.
9. I eiligheten å holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad / dusj rom bør slås av dersom leiligheten står tom i lengre perioder.
10. Ventiler på kjøkken og bad / dusj rom må holdes rene og i orden. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilene kan virke som forutsatt. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.
11. Utvendige markiser og/eller persienner er tillatt satt opp, men disse må være i henhold til de standarder, utførelse og farger som til enhver tid er vedtatt av Sameiet. Styrets godkjennelse må på forhånd i innhentes for all montering av utvendig faste innretninger.
12. Terrassene kal holdes ryddige og ikke benyttes som bod/lagerplass. Søppel må ikke oppbevares på terrassen . Innglassing eller andre faste fasadeendringer er ikke tillatt.
13. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar, dog skal det søkes et helhetlig preg hvis beboere ønsker å sette opp slike kasser. Man må imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i fo r stor grad henger ut over terrassekantene slik at nedfall av blader osv. til leilighetene under unngås. Bruk av slange for vanning og eventuell spyling av terrassegulvet er ikke tillatt.
14. Det er forbudt å kaste gjenstander inkl sigarettsneiper ut fra terrasser eller vinduer.
15. Ved klestørking og lufting av tøy på terrassene må dette gjøres slik at det er til minst mulig sjenanse, herunder at slikt tøy ikke henger over terrassekanten .. Det er ikke lov å montere tørkesnorer oppunder taket over egen terrasse. Klestørking og lufting på søndager og helligdager er ikke tillatt. Teppebanking og risting på terrassen er ikke tillatt.
16. Grilling på terrassene er kun tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill i enhver form er forbudt på grunn av brannfaren.

Oppgang / bodområde:

17. Inngangsdørene (hoveddør samt kjeller) til oppgangen skal alltid holdes låst. Ved anrop på port telefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avisbud har egne nøkler.
18. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette gjenstander inkl sko, barnevogner og annet løsøre. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerne.
19. Unødig opphold og lek i oppgangene er ikke tillatt.
20. Den enkelte beboer/eier plikter å sørge for å skriftlige meddele styret vedrørende navneendringer. Styret vil sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Styret vil også påse at hver enkelt

leilighet har navneskilt i samme stil. Vedrørende utleieleiligheter vil styret viderefakturere omkostninger til eieren av leilighetene.

21. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger og bod områder uten om egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/ kjemikalier i bodene.

Garasjer:

22. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring.
23. Unødig opphold og lek i garasjen er strengt forbudt.
24. Av hensyn tjl sikkerhet er garasjen ikke oppbevaringsplass. Unntak gjøres for skiboks og hjul. Hjul skal henges påvegg etter de retningslinjer styret gir.
25. Vedlikehold og reparasjoner som kan medføre tilgrising av garasjen og sjenanse for andre, er ikke tillatt. Bruk av brennbare væsker er forbudt.
26. All bruk av åpen ild inkl røyking er strengt forbudt.
27. Det oppfordres til å vise hensyn og omtanke til naboen ved parkering.
28. Ekstranøkkelen ved inngangsdøren fra kjelleren er en nødnøkkel og skal IKKE fjernes.
29. Eiere som leier ut kun garasjeplass skal skriftlig meddele dette til Styret samt endringer i leieforholde slik at Styret til enhver tid er kjent med hvem som har adgang til garasjeanlegget. Leietagere til garasjeplass skal IKKE tildeles nøkkel til bygget.

Avfallsrom:

30. Avfallsrommet må kun brukes til vanlig husholdningsavfall og alt avfall skal plasseres i containerne for dette. Papircontainerne skal benyttes til papir og papp Det oppfordres til å sørge for at det legges optimalt opp i hver enkelt avfallscontainer ved at avfallet plasseres best mulig og at spesielt papir-/pappavfall brettes godt sammen
31. Er det ikke plass i søppel- eller papircontainerne må beboerne vente til neste tømming med å legge avfall i containerne. Det er ikke tillat å legge avfall løst i rommet.
32. Andre gjenstander enn husholdningsavfall og papp/papir må fraktes bort for egen regning.
33. Beboerne oppfordres spesielt til å holde orden i avfallsrommet grunnet brann- og luktefare.

Grøntanlegg og gangveier:

34. Beboerne oppfordres til ikke å forsøple fellesarealene og heller bistå aktivt med å holde sameiets områder pene ogryddige.
35. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt. Sykler for beboere skal oppbevares sykkelrommet. Sykler skal ikke festes i nedløpsrør eller i blomsterkasser.
36. Tråkking i blomsterbed og over andre beboeres terrasser på bakkeplan er strengt forbudt.

Dyrehold:

37. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer inkl oppganger, er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Lufting av disse på sameiets fellesesareal er ikke tillatt, og beboere med ansvar for husdyr plikter å straks å fjerne evt. ekskrementer hvis uhellet er ute.
38. Ved særlig tilgrising etter lufting må eieren tørke opp/rengjøre etter seg og/eller husdyret.
39. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

Spesielt ved salg av seksjoner:

40. Ved salg av seksjoner vil Sameiet belaste seksjonseier med et beløp stort kr. 2000,-. Beløpet skal gå til å dekke eventuelle kostnader forbundet med slitasje eller skade ved slik ut- / innflytting i Sameiet. Beløpet vil bli avkrevd seksjonseier selv m det ikke er påvist noen slitasje eller skade. Ved salg vil dette være en del av eierskifteopplysningene til eiendomsmegler. Seksjonseier plikter å følge dette opp selv. Seksjonseier må da melde fra om forholdet til styret, hvoretter forretningsfører fakturerer seksjonseier.

Annet:

41. Beboerregler vedtas av generalforsamlingen i Sameiet etter sameiebrøken basert på 2/3' del flertall.

Sameiet Kraftsgate 4

Protokoll for ordinært årsmøte 10.03.2026
13 av 24 mulige stemmegivere var representert.
13 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Følgende ble enstemmig godkjent: Enstemmig vedtatt

"Pål Andreas Martin ble valgt som møteleder og referent. Lars Schrøder ble valgt til å signere protokollen med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag: Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap 2025 og budsjett 2026

Boligselskapets inntekter utgjorde kr 2 169 152. Driftskostnader utgjorde kr 1 726 545. Driftsresultat ble kr 442 607. Årsresultat etter finansposter ble kr 380 822.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

"Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)

Det ble forslått å honorere styret med kr 50.000,- perioden 2025/2026

Styrets forslag: Enstemmig vedtatt
"Styrets honorar kr 50.000,- godkjennes"
Mot - 0 stemmer

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Kim Martinsen Valgt
Totalt antall stemmer: 1

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)
Eivind Sæta
Lars Bjørgan Schrøder

Sameiet Kraftsgate 4 Protokoll for ordinaert arsmote 10032026.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin, Pål Andreas	**2026-03-10**	**SCHRØDER, LARS BJØRGAN**	**2026-03-10**

Identifikasjon

bankID Martin, Pål Andreas

Identifikasjon

bankID SCHRØDER, LARS BJØRGAN

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

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 939.007,97

Utbetalt lånebeløp: 5.000.000,00

Lånetaker: Sameiet Kraftsgate 4

Lånenummer: 1636.50.60936

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 5.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,75% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.01.2042

Trekkes fra konto: 1506.43.65328

Neste forfall 01.11.2025: 8.021,80

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 195

Terminbeløp: 1.562.430,62

Avdrag: 939.007,97

Renter: 609.772,65

Gebyr: 13.650,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.11.25	8.021,80	2.491,40	5.460,40	70,00	936.516,57
01.12.25	8.013,00	2.747,26	5.195,74	70,00	933.769,31
01.01.26	8.013,00	2.589,82	5.353,18	70,00	931.179,49
01.02.26	8.013,00	2.604,66	5.338,34	70,00	928.574,83
01.03.26	8.013,00	3.134,76	4.808,24	70,00	925.440,07
01.04.26	8.013,00	2.637,57	5.305,43	70,00	922.802,50
01.05.26	8.013,00	2.823,34	5.119,66	70,00	919.979,16
01.06.26	8.013,00	2.668,87	5.274,13	70,00	917.310,29
01.07.26	8.013,00	2.853,81	5.089,19	70,00	914.456,48
01.08.26	8.013,00	2.700,53	5.242,47	70,00	911.755,95
01.09.26	8.013,00	2.716,02	5.226,98	70,00	909.039,93
01.10.26	8.013,00	2.899,70	5.043,30	70,00	906.140,23
01.11.26	8.013,00	2.748,21	5.194,79	70,00	903.392,02
01.12.26	8.013,00	2.931,03	5.011,97	70,00	900.460,99

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	96.156,00	35.627,50	59.688,50	840,00	864.833,49
2028	96.156,00	38.088,42	57.227,58	840,00	826.745,07
2029	96.156,00	40.773,95	54.542,05	840,00	785.971,12
2030	96.156,00	43.599,19	51.716,81	840,00	742.371,93
2031	96.156,00	46.634,90	48.681,10	840,00	695.737,03
2032	96.156,00	49.865,08	45.450,92	840,00	645.871,95
2033	96.156,00	53.364,72	41.951,28	840,00	592.507,23
2034	96.156,00	57.069,64	38.246,36	840,00	535.437,59

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2035	96.156,00	61.043,25	34.272,75	840,00	474.394,34
2036	96.156,00	65.280,37	30.035,63	840,00	409.113,97
2037	96.156,00	69.845,73	25.470,27	840,00	339.268,24
2038	96.156,00	74.702,13	20.613,87	840,00	264.566,11
2039	96.156,00	79.903,46	15.412,54	840,00	184.662,65
2040	96.156,00	85.458,58	9.857,42	840,00	99.204,07
2041	96.156,00	91.418,88	3.897,12	840,00	7.785,19
2042	7.899,82	7.785,19	44,63	70,00	0,00

Utskrift: 16.10.2025 14:15:57

Innkalling til ordinært årsmøte 10.03.2026 for Sameiet Kraftsgate 4.

Møtetid: kl. 18:00 (Møtedeltagere bes være klare fem minutter før møtet starter)

Det er kun mulig å delta via videolenke eller på telefon:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/34434930781109?p=qdXZJNLGhY6LelV0W3

Møte-ID: 344 349 307 811 09
Passord: k8Wq6ya3

Ring på telefon
+47 21 40 20 33,,699828547#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2025 og budsjett 2026
Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)
Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Følgende ble enstemmig godkjent:
"NNA ble valgt som møteleder. NNB ble valgt som referent og NNC ble valgt til å signere protokollen med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2025 og budsjett 2026

Boligselskapets inntekter utgjorde kr 2 169 152. Driftskostnader utgjorde kr 1 726 545. Driftsresultat ble kr 442 607. Årsresultat etter finansposter ble kr 380 822.

Til orientering legges budsjett for 2026.

Vedtak:
"Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent"

Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å honorere styret med kr 50.000,- perioden 2025/2026

Styrets forslag:
"Styrets honorar kr 50.000,- godkjennes"

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg. Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år

Etter mange år som styreleder ønsker Jan Helge Bleken å tre av som styreleder. Etter anbefaling av forretningsfører PHM forslår styre Kim Martinsen som kandidat som styreleder

for sameiet. Han har lang erfaring innen styrearbeid og vil være tilstede på årsmøte og vil gjøre en kort presentasjon.

Hvis det er andre i sameiet som ønsker styreverv, vennligst ta kontakt med styret.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kim Martinsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Sameiet Krafts gate 4

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	(valgt for 2 år i 2024)	:	Jan Helge Bleken
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2024)	:	Ellen-Anette Stickler
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2024)	:	Therese Bleken Merling

Sameiet har ingen valgkomite. Hele styret er på valg i 2026

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

A) Sameiet består av 24 seksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 990 666 776, og ligger i Oslo Kommune, gnr. 217 og bnr. 207.

Adresse er: Krafts gate 4, 0169 Oslo – E-post: styret@kraft4.no

Postadresse:
c/o PHM Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk.

Faktura:
Sameiet er registrert ELMA og inngående fakturaer blir primært tilsendt elektronisk som EHF direkte til forretningsfører. Felleskostnader sendes seksjonseier hvert kvartal. Purringer og krav følges opp av forretningsfører og eksternt inkassoselskap Retrieve.no

Beboerportal:
Seksjonseiere har tilgang relevante dokumenter for sameiet gjennom beboerpotalen www.nabonett.no

B) Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd og til beste for seksjonseierne. Med eierseksjon forestår sameieandel i bebygd og seksjonert eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og annen bruksenhet i eiendommen.

C) Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

D) Sameiet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA – Kundereferanse nummer 2459741
Sameiet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styrets medlemmer består av tre kvinner og to menn. Sameiet etterstreber å ivareta bestemmelser rundt likestilling.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel og regnskap er utført av PHM Forvaltning AS // Org. 977 023 017
Adresse: Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk. Telefon: 67 81 88 00 – Epost: forvaltning@phm.no
Kontaktperson og forretningsfører: Pål A. Martin, Telefon: 48 38 24 50 – Epost: pal.martin@phm.no
Revisjon utføres av BDO AS // Org. 993 606 650

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Sameiet Krafts gate 4

4. STYRETS ARBEID I 2025.

- Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 10. september 2025 angående utvidelse av eksisterende takterrasser for seksjon 1 og 2, samt en oppdatering av sameiets vedtekter i henhold til ny eierseksjonslov som ble utarbeidet av Brækhus & Dege Advokatfirma.

- Styret har gjennomført 7 styremøter siden siste årsmøte og har behandlet 8 saker.

- Det har vært utfordringer med en anstrengende økonomi og med de siste hendelser med heisen ble det nødvendig å vedta en ekstra innbetaling.

- Det ble vedtatt å installere ny porttelefon fra Doorbird, som er installert i januar/februar 2026.

5. REGNSKAP 2025

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter utgjorde kr 2 403 452 mot budsjetterte inntekter på kr 1 628 999. Det ble krevet inn 450 000 i ekstra felleskostnader for å bedre likviditeten. Det ble innbetalt 280 191 i innfridde lån fra seksjonseiere som er nedbetalt sameiets gjeld. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av gjelden for å spare kostander kan henvende seg til forretningsfører.
Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader utgjorde kr 1 774 730 mot budsjetterte kostnader på kr 1 266 190. Driftsresultat ble kr 628 722.
Årets resultat
Årsresultat etter finansposter ble kr 566 937 og overføres egenkapital.

Det er gjennom året gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig for å ivareta tilstand og verdi av felles eid bygningsmasse, eiendom og eiendeler ellers.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2025 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

6. BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026 med et forventet underskudd på kr 127 100.

Styret i sameiet Krafts gate 4

Therese Bleken Merling (styremedlem)	Jan Helge Bleken (styreleder)	Ellen-Anette Stickler (styremedlem)

Sameiet Kraftsgate 4

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Kraftsgate 4 Org.nr. 990666776

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Kraftsgate 4

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		934 356	838 440	890 000	1 000 000
Inntekter kabel tv/ bredbånd		150 048	144 120	170 000	192 000
Inntekter renter/ avdrag lån		98 528	99 101	99 999	76 800
Andre inntekter	1	986 220	569 559	469 000	330 800
Sum inntekter		**2 169 152**	**1 651 220**	**1 628 999**	**1 599 600**
Kostnader					
Lønn	2	57 050	57 050	57 050	114 100
Avskrivninger	3	10 274	12 842	12 840	8 200
Kommunale avgifter		176 419	162 053	182 000	208 000
Strøm og varme	4	446 937	541 804	444 000	540 000
TV og bredbånd		186 735	164 687	170 000	192 000
Andre driftskostnader	5	33 787	41 992	45 800	31 400
Vaktmester og renhold	6	161 185	175 245	86 000	138 000
Reparasjon og vedlikehold	7	465 457	452 000	126 000	280 000
Honorarer	8	109 293	61 635	62 000	65 000
Forsikring		75 926	68 302	75 000	78 000
Andre kostnader		3 483	4 839	5 500	4 000
Sum kostnader		**1 726 545**	**1 742 448**	**1 266 190**	**1 658 700**
Driftsresultat		**442 607**	**-91 228**	**362 809**	**-59 100**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		5 326	490	0	0
Finanskostnader		67 110	71 490	70 000	68 000
Sum finans	**9**	**-61 785**	**-71 000**	**-70 000**	**-68 000**
Resultat		**380 822**	**-162 228**	**292 809**	**-127 100**

Sameiet Kraftsgate 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		41 095	51 369
Sum anleggsmidler		**41 095**	**51 369**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 830	738
Forskuddsbetalte kostnader		73 269	63 440
Sum fordringer	**10**	**77 099**	**64 178**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**262 717**	**60 025**
Sum omløpsmidler		**339 816**	**124 203**
Sum eiendeler		**380 911**	**175 572**

Sameiet Kraftsgate 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Sum egenkapital	**12**	**-665 801**	**-1 046 623**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	653 578	963 742
Sum langsiktig gjeld		**653 578**	**963 742**
Leverandørgjeld		60 898	128 648
Skyldig IN-lån		742	0
Påløpte renter		4 472	5 918
Påløpte kostnader		0	42 380
Annen kortsiktig gjeld		327 022	81 507
Sum kortsiktig gjeld		**393 134**	**258 453**
Sum egenkapital og gjeld		**380 911**	**175 572**

OSLO, 31.12.2025
Sameiet Kraftsgate 4

Jan Helge Bleken	Ellen-Anette Stickler	Therese Bleken Merling
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Selskapet er et boligsameie og har adresse i Oslo kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A-konto strøm	234 306	426 000	469 000	326 000
Leie av tromrom	0	5 000	0	4 800
Ekstra kapitalinnkreving	450 004	0	0	0
Postkasseskilt og nøkler	300	0	0	0
Refusjon og erstatninger	3 830	37 421	0	0
Viderefaktureringer	688	95 138	0	0
Innfridde lån	280 191	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	4 900	0	0	0
Leietakergebyr	12 000	6 000	0	0
Sum andre inntekter	**986 220**	**569 559**	**469 000**	**330 800**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	14 100
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**114 100**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 50 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på inventar	10 274	12 842	12 840	8 200
Sum avskrivninger	**10 274**	**12 842**	**12 840**	**8 200**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme	231 142	331 382	424 000	380 000
Avregning strøm	215 795	210 422	20 000	160 000
Sum strøm og varme	**446 937**	**541 804**	**444 000**	**540 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lyspærer og batterier	0	0	1 500	1 000
Brannalarm	16 233	13 838	9 500	16 000
Dugnadsrelaterte kostnader	0	0	5 000	0
Inventar	0	0	1 500	0
Driftsmateriale	0	199	1 000	0
Rekvisita	0	655	2 000	0
Postkasseskilt og nøkler	0	425	500	0
Styreportal	87	7 428	8 000	0
Overvåking og vakttjenester	0	3 000	0	0
Kontorrekvisita	0	1 606	2 000	2 000
Data/EDB-kostnad	11 347	7 427	6 000	6 000
Kontingent	0	2 400	3 000	0
Huseiernes Landsforbund	2 200	2 130	2 600	2 400
Bank og kortgebyrer	3 920	2 883	3 200	4 000
Sum andre kostnader	**33 787**	**41 992**	**45 800**	**31 400**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	72 993	25 834	0	50 000
Matteleie	0	0	30 000	20 000
Renhold tillegg	23 661	48 738	0	0
Avfall og deponikostnader	1 875	5 988	6 000	26 000
Vaktmestertjenester	45 960	79 856	45 000	42 000
Vaktmestertjenester tillegg	16 696	14 830	5 000	0
Sum vaktmester og renhold	**161 185**	**175 245**	**86 000**	**138 000**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	61 563	9 684	0	150 000
Vedlikehold diverse	16 118	0	0	0
Vedlikehold utendørs	2 685	25 091	20 000	0
Vedlikehold porttelefon	10 000	85 035	0	0
Vedlikehold elektrisk	0	24 225	40 000	50 000
Vedlikehold brannteknisk	0	94 557	20 000	0
Vedlikehold dører/låser	700	22 022	6 000	0
Vedlikehold vann/avløp	0	88 831	15 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	38 366	0	0	0
Vedlikehold overvåking	0	5 688	5 000	0
Serviceavtaler	0	0	20 000	0
Vedlikehold heis	316 026	52 760	0	80 000
Egenandel forsikring	20 000	10 000	0	0
Vedlikehold annet	0	34 107	0	0
Sum vedlikehold	**465 457**	**452 000**	**126 000**	**280 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	12 231	10 465	12 000	13 000
Forretningsførsel fast	49 423	48 170	50 000	52 000
Forretningsførsel diverse	4 313	3 000	0	0
Honorar for juridisk bistand,	43 327	0	0	0
Sum honorar	**109 293**	**61 635**	**62 000**	**65 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO. Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt felleskostnader	435	490	0	0
Renteinntekter bank	4 891	0	0	0
Sum finansinntekter	**5 326**	**490**	**0**	**0**
Renter/omk lån 1636.50.60	67 110	71 490	70 000	68 000
Sum finanskostnader	**67 110**	**71 490**	**70 000**	**68 000**
Sum finans	**-61 785**	**-71 000**	**-70 000**	**-68 000**

Note 10 Fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-136 987	-81 507
Fordringer felleskostnader	3 830	0
Motkonto 1500	136 987	81 507
Avregning IN-lån	0	738
Sum kundefordringer	**3 830**	**738**
Forskuddsbetalte kostnader	73 269	63 440
Sum andre fordringer	**73 269**	**63 440**
Sum fordringer	**77 099**	**64 178**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Driftskonto DnB Kr. 260 717
Skattetrekkskonto DnB Kr. 2 001

Note 12 Note egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 046 623	-880 864
Årets resultat	380 822	-162 228
Egenkapital 31.12	**-665 801**	**-1 043 092**

Note 13 Langsiktig gjeld

IN-lån 1636.50.60936		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 036 258	
Nedbetalt i år	310 164	
Lånesaldo 31.12		653 578
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2042		
Sum langsiktig gjeld		**653 578**

Lånet er et annuitetslån type IN-lån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Formålet med avtalen er å regulere opprettelse, administrasjon og forvaltning av individuelle nedbetalingslån (IN-lån) knyttet til sameiets felleslån, slik at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt.

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelse rett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjons sameie), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Innbetalte IN-lån i løpet av året Kr. 280 191

Sameiet Kraftsgate 4 - Arsoppgjor 2025.pdf

Navn	Dato
Stickler, Ellen-Anette	**2026-02-26**

Identifikasjon

bankID Stickler, Ellen-Anette

Navn	Dato
Merling, Therese Bleken	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Merling, Therese Bleken

Navn	Dato
Bleken, Jan Helge	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Bleken, Jan Helge

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Kraftsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kraftsgate 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z0D6J-9IWL7-CR6ZI-L7P3O-LMCOR-U5L8M

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z0D6J-9IWL7-CR6ZI-L7P3O-LMCOR-U5L8M

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 15.06.26

Boligopplysninger

Seksjon:	20		
Boligselskap:	Sameiet Kraftsgate 4	**Bolignr.:**	H0102
Adresse:	Krafts gate 4, L202, 0169 OSLO	**Etasje:**	1.etg
Areal:			
Eier(e):	Per Leyell Espetvedt Finstad		

Felleskostnader

Hver 3. måned fakturering.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
A konto strøm	953	953	953	953	953	953
Fellesutgifter	2 480	2 480	2 480	2 480	2 480	2 480
Internett	185	185	185	185	185	185
Kabel-TV	431	431	431	431	431	431
Total	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95% Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26	12	640 448	01.01.23 - 01.01.42

Selskap og eiendom

Selskap:	Sameiet Kraftsgate 4 (orgnr. 990666776)
Antall enheter:	24
Styrets e-post:	styret@kraft4.no
Styreleder:	Kim Martinsen (98204223)
Forsikring:	Protector Forsikring ASA (Polise 2459741)
Festet tomt:	Nei
Gnr/Bnr:	217/207
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 6 215,00	**Andre inntekter:**	kr 163,00
Formue:	kr 11 687,00	**Utgifter:**	kr 0,00

Merknader

Dyrehold er tillatt men det finnes regler angående dette i sameiets vedtekter og ordensregler.

Felleskostnader faktureres kvartalsvis med forfall første i mnd. Det inkluderer bl.a. kommunale kostnader, forsikring bygget, Kabel-TV/bredbånd forretningsførsel, strøm, trappevask og vaktmestertjenester. Det betales a-konto strøm, da sameiet har felles strømmålere for alle seksjoner. Disse avleses og avregnes hvert år 30. juni. Sameiet har et lån i DNB (IN-lån) der noen seksjoner har innfridd sin andel og dermed ikke betaler lånekostnader i felleskostkostnadene.

Etter årsmøtevedtak i 2024 innføres det fra 12.03.24 et utflytnings gebyr på kr 2.000,- ved salg og utleie av seksjoner. Gebyret betales til sameiets konto 1506.43.65328 og merkes med navn og seksjonsnummer.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.

Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

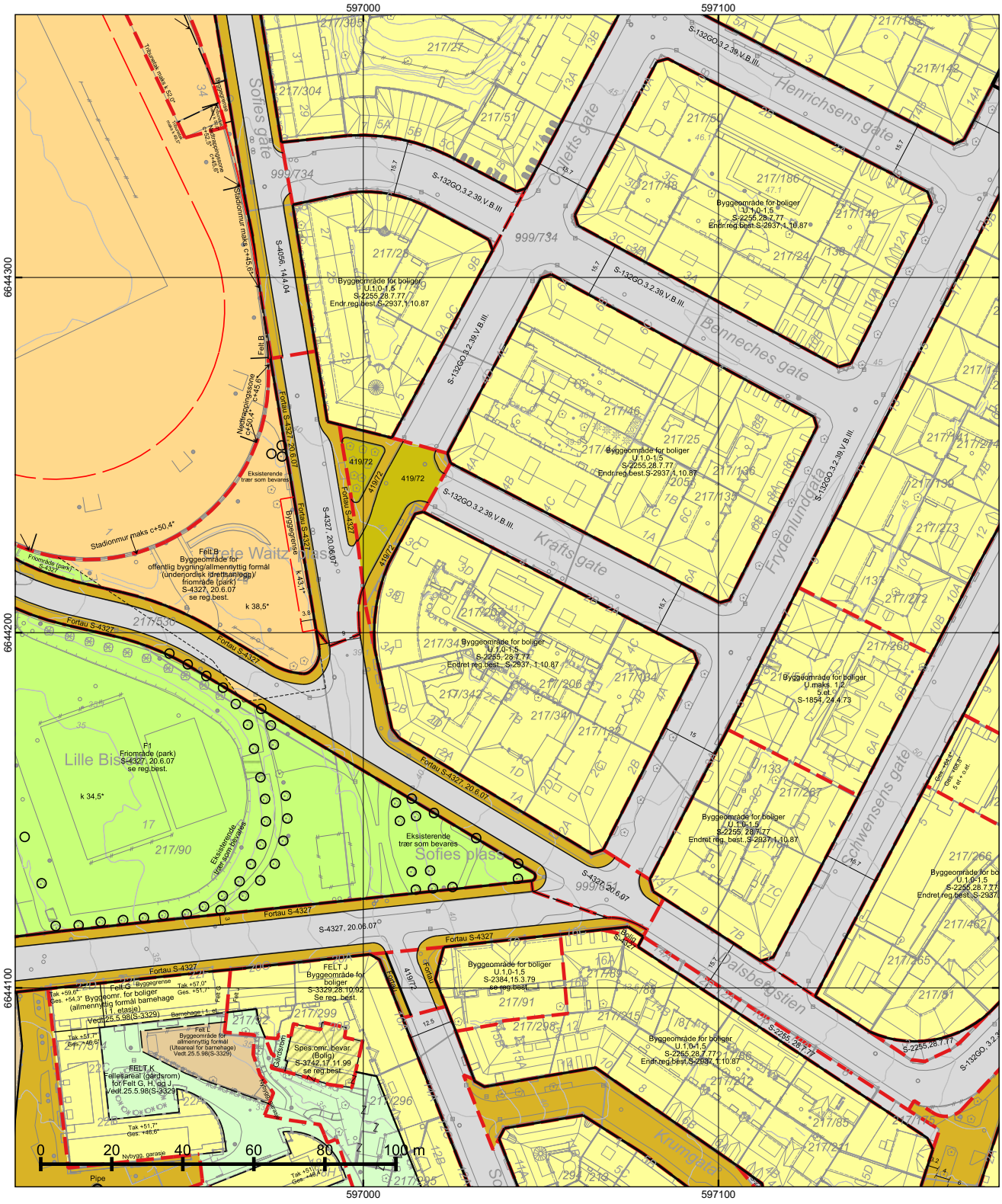
Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

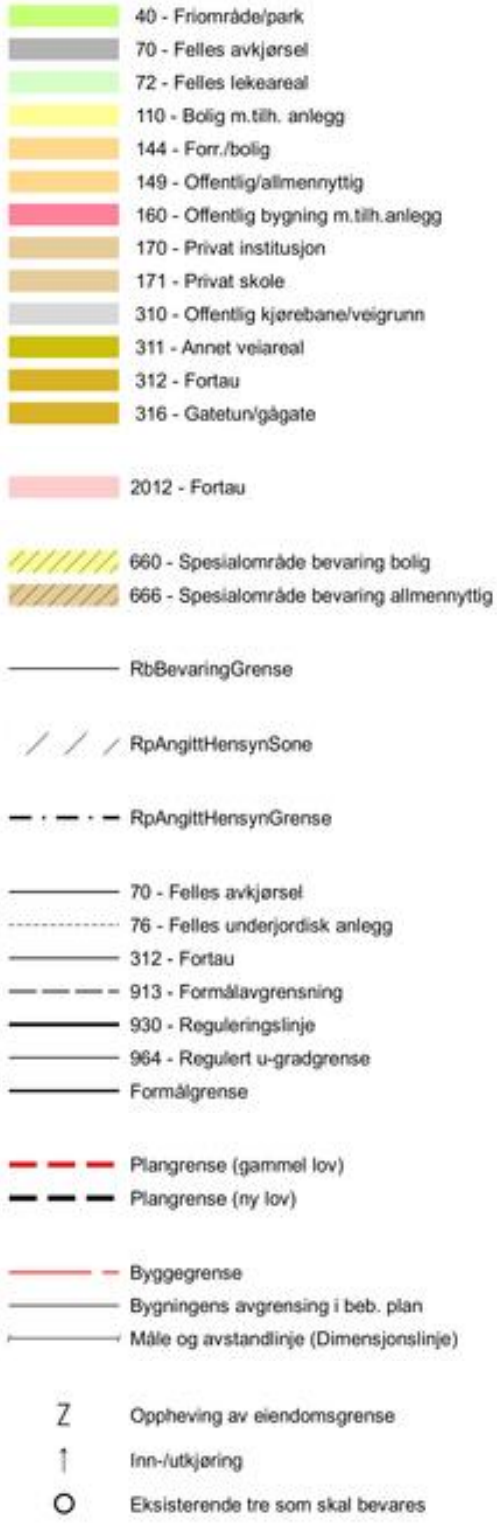
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

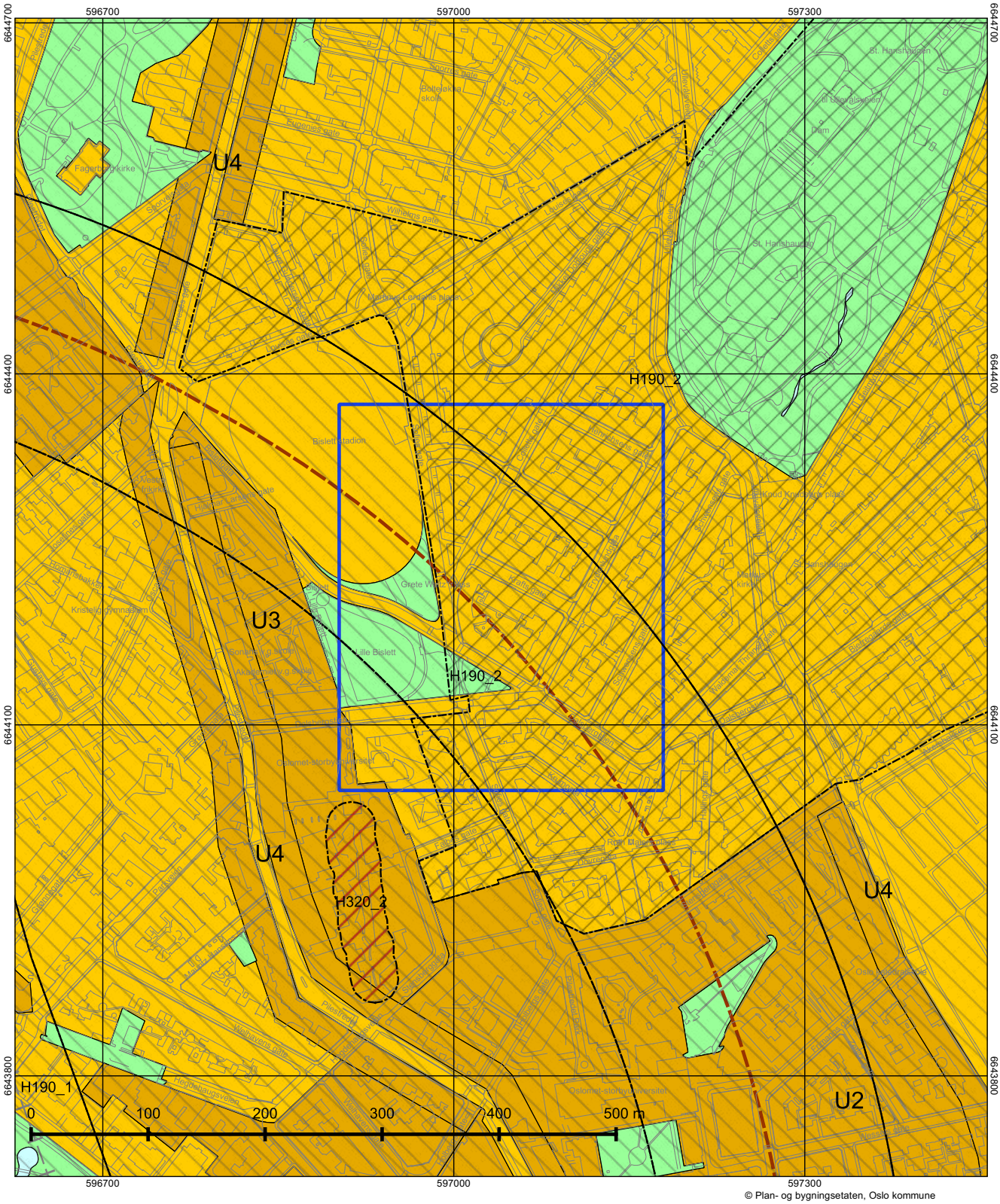
PlottID/Best.nr: 159415/ 86534934
Deres ref.:
Adresse: Krafts gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/207

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159415/86534934
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

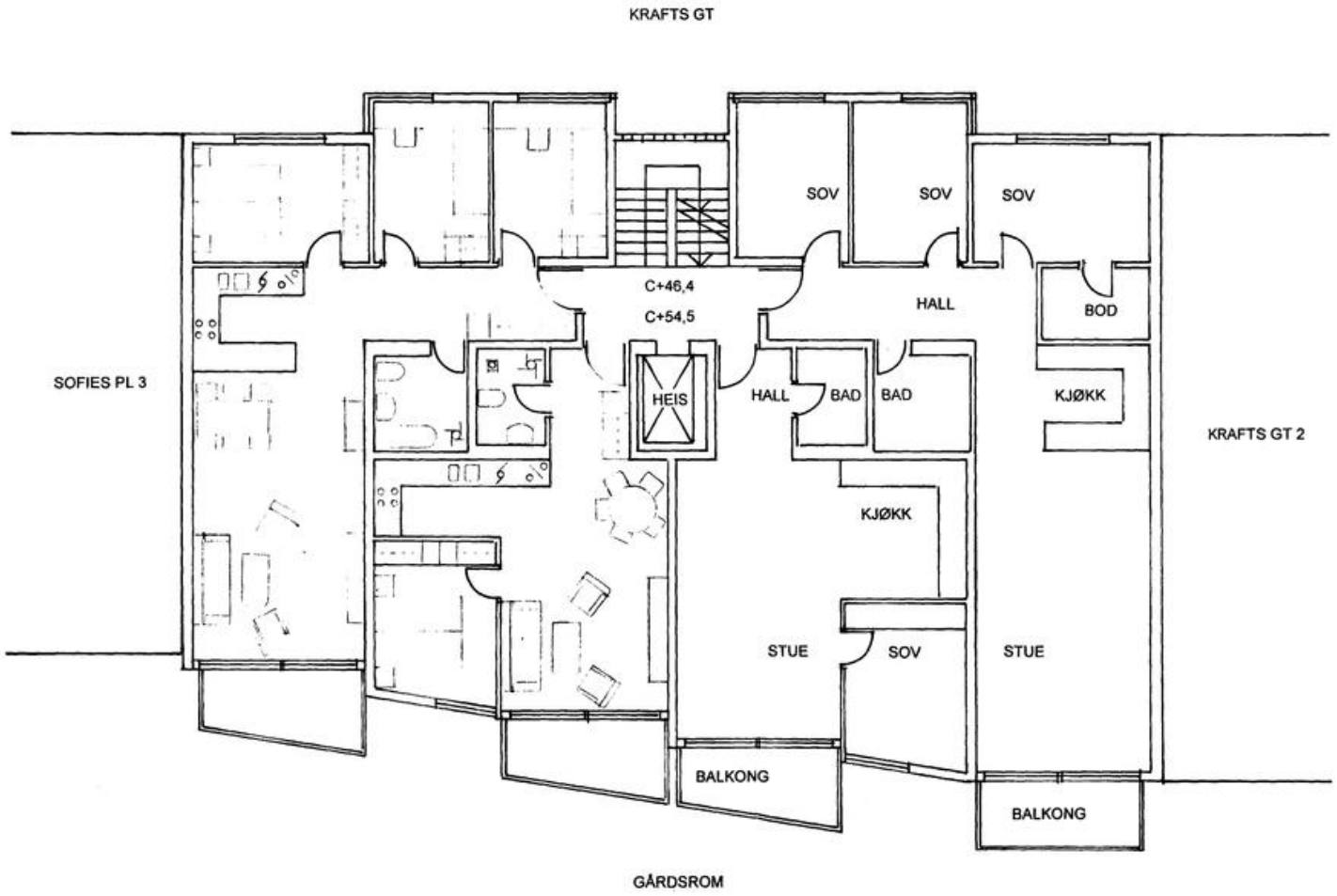
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





PLAN 2.- 5.ETASJE

4

KRAFTS GATE 4
GNR 217, BNR 207, OSLO

PLAN 2,3, 4, 5, ETASJE
MÅL 1:100
OSLO 25.08.04

ARKITEKT GRANLUND
ARKITEKT GAMST AS
MÅLTROSTVN 26B, 0786 OSLO
TLF: 22145326 FAX: 22142533

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS
Måltrostvn. 26 B
0786 OSLO

14 MAI 2007

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409587-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRAFTS GATE 4	Eiendom:	217/207/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Krafts gate 4 v/ Bleken	Adresse:	Stasjonsveien 30, 0772 OSLO
Søker:	Arkitekt Gamst A.S	Adresse:	Måltrostvn. 26B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KRAFTS GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Krafts gate 4 v/ Bleken, Stasjonsveien 30, 0772 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

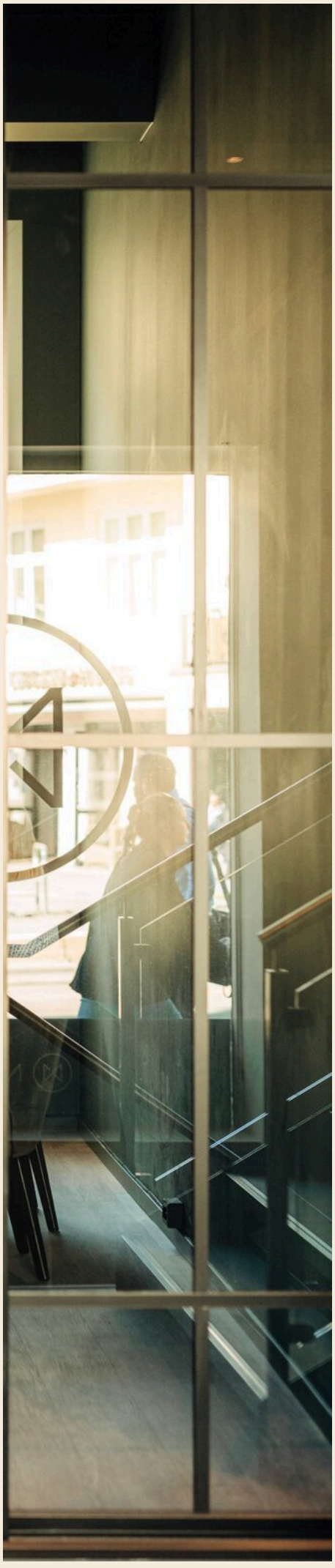
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krafts gate 4 0169 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 207, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489