



Krumgata 4A

— Velkommen til

Krumgata 4A



— St.Hanshaugen/Bislett

3-roms loftsleil. med 2 hybler - Inntekter kr 527.640,-/år - Gulvareal 105kvm - Utviklingsmulighet - Nærhet til alt.

Prisantydning	8 950 000,-
Omkostninger	225 100,-
Totalpris	9 175 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 002,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	4
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893
Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no



P



P

10 min

10 min

10 min

10 min

10 min

10 min

10 min

10 min

10 min





Kort fortalt

- 5-roms leilighet i rolig gate på St. Hanshaugen/Bislet. Seksjonen består i dag av én 3-roms, og to hybler, med god og tidsriktig standard. Alle har egen inngang fra felles gang, og egne kjøkken og bad.
- Mulighet for seksjonering til tre leiligheter.
- Toppleilighet med en 3-roms og 2 hybler, alle med egen inngang
- 3 tidsriktige kjøkken
- 3 moderne bad med mosaikkfliser, vegghengt toaletter og vaskemaskin
- 3 kjellerboder
- Utleieinntekter på kr 527.640,- pr. år
- Hele bygården ble renoveret 2009/2010
- Meget rolig og sentral beliggenhet
- Alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet
- 5 min. gange til bl.a Sats, Oslo Met og St.Hanshaugparken

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	80 kvm

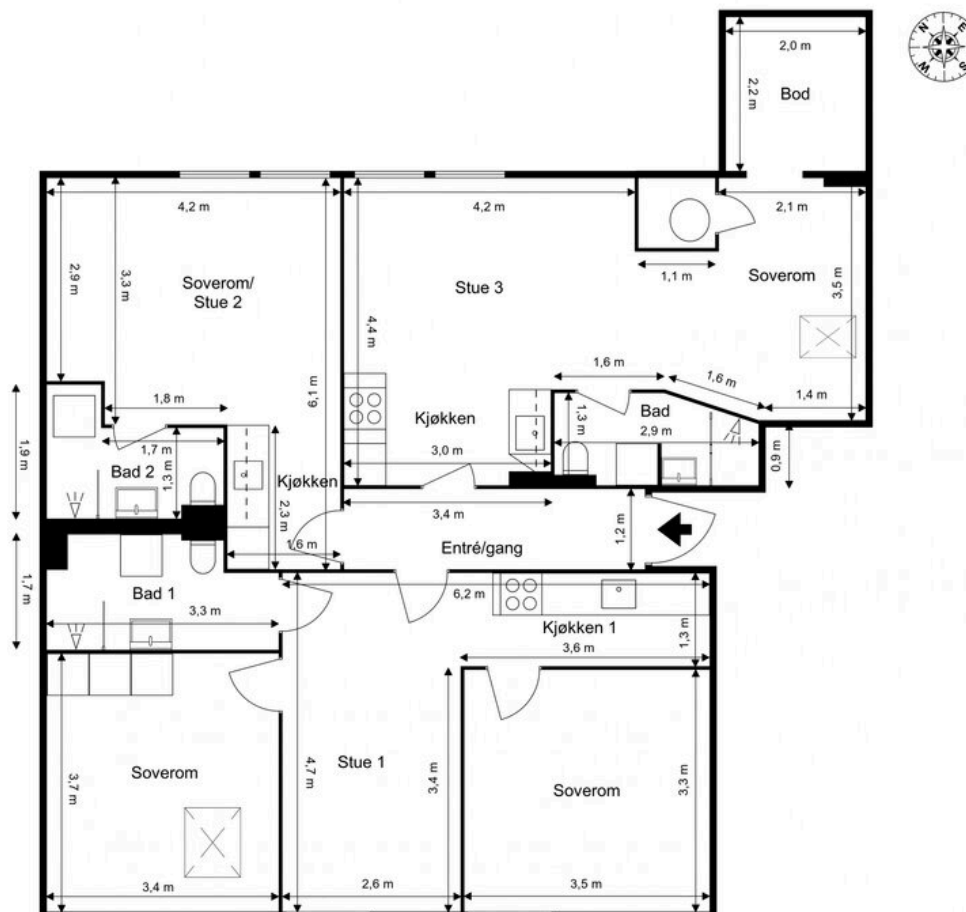
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom x2,
stue/kjøkken/soverom x2, bad x3.
Total BRA: 79 kvm.

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

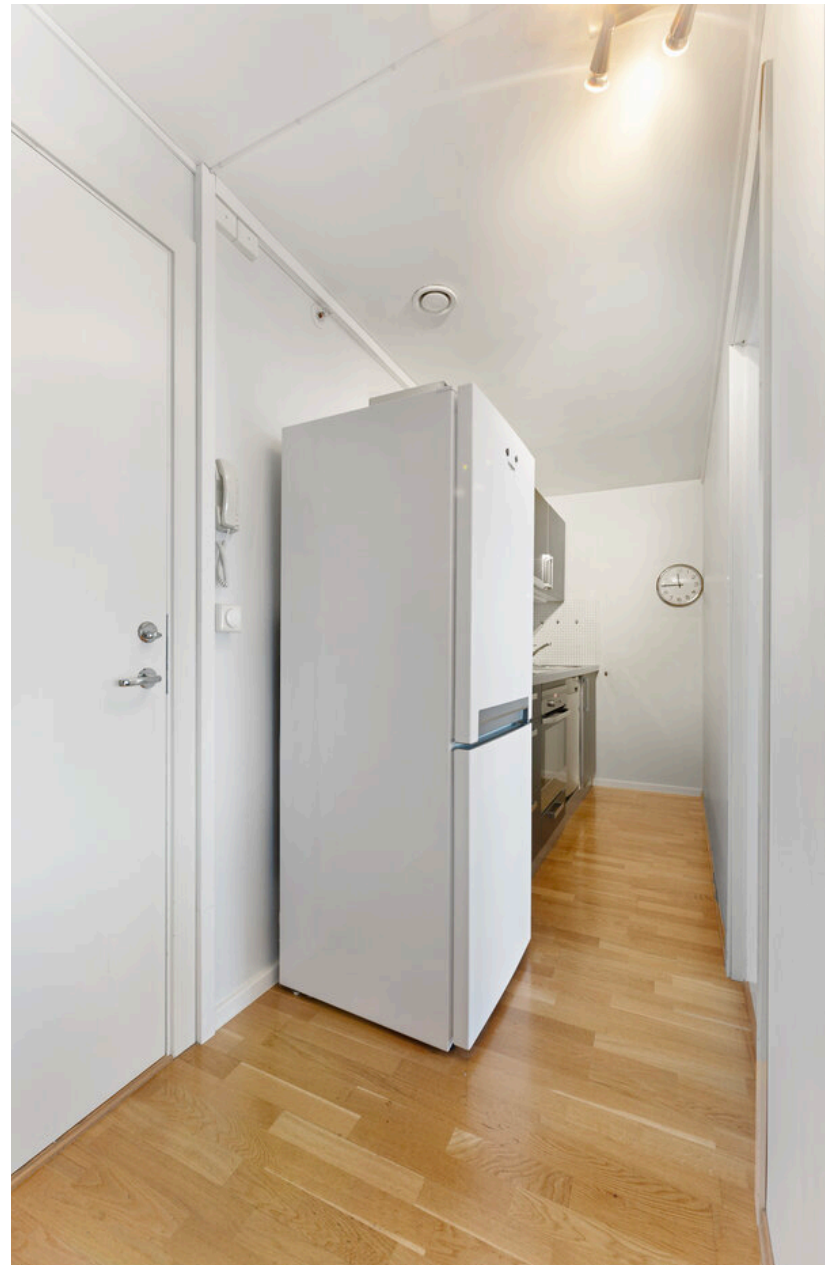
Krumgata 4A

5. Etasje/ Loftetasje



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

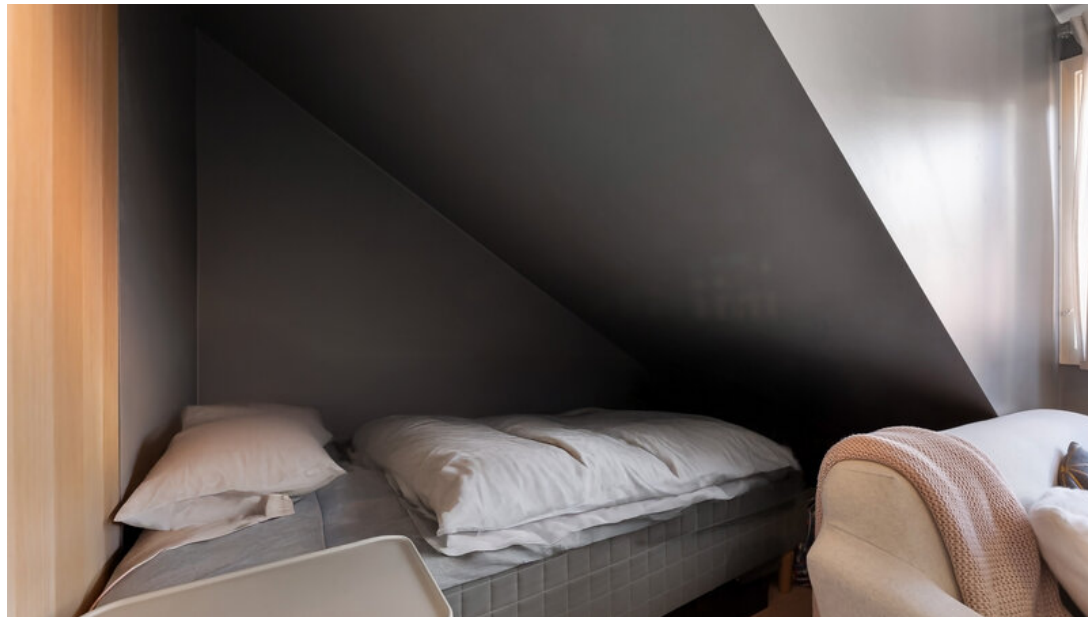








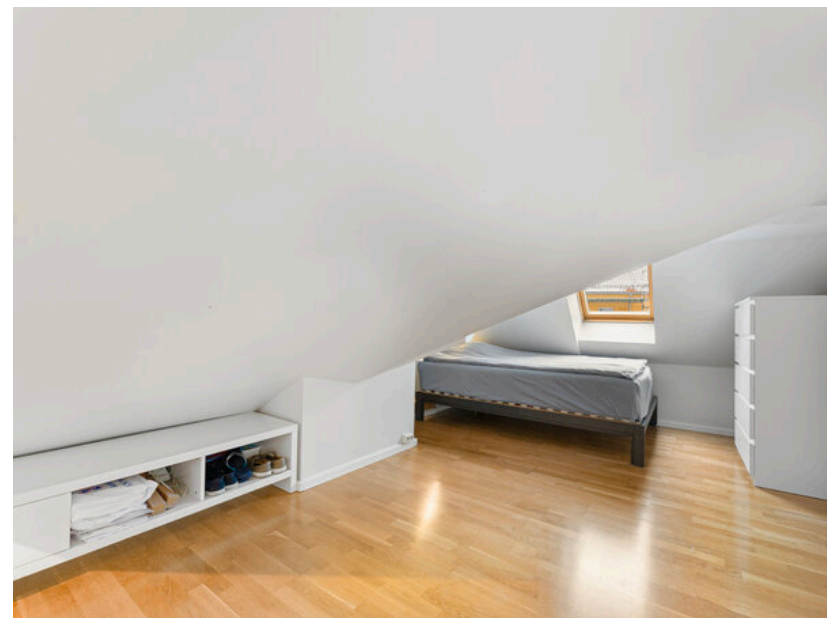
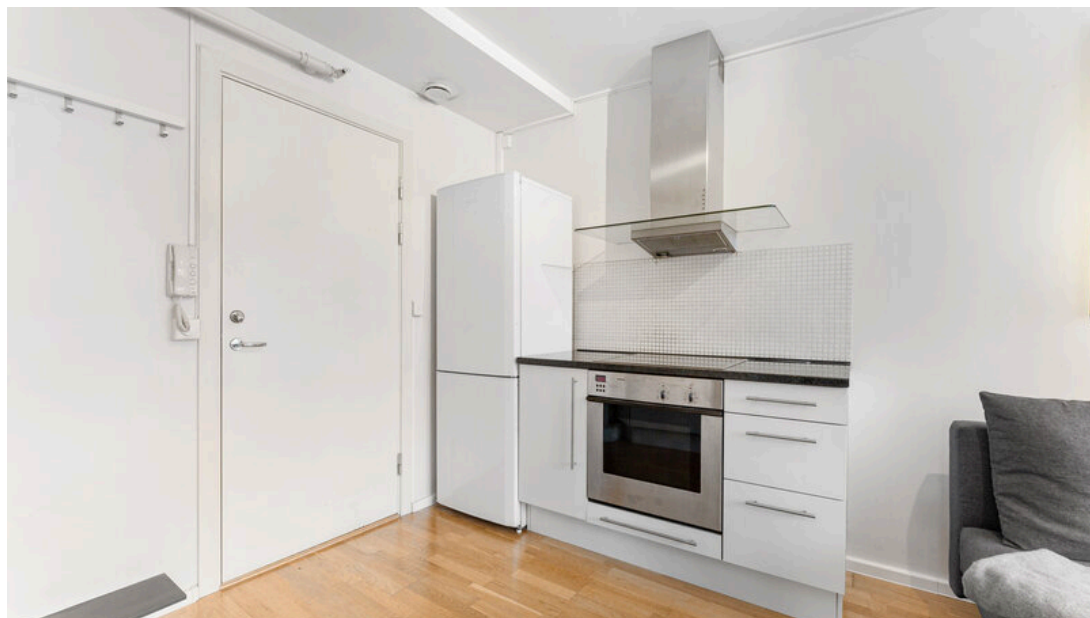
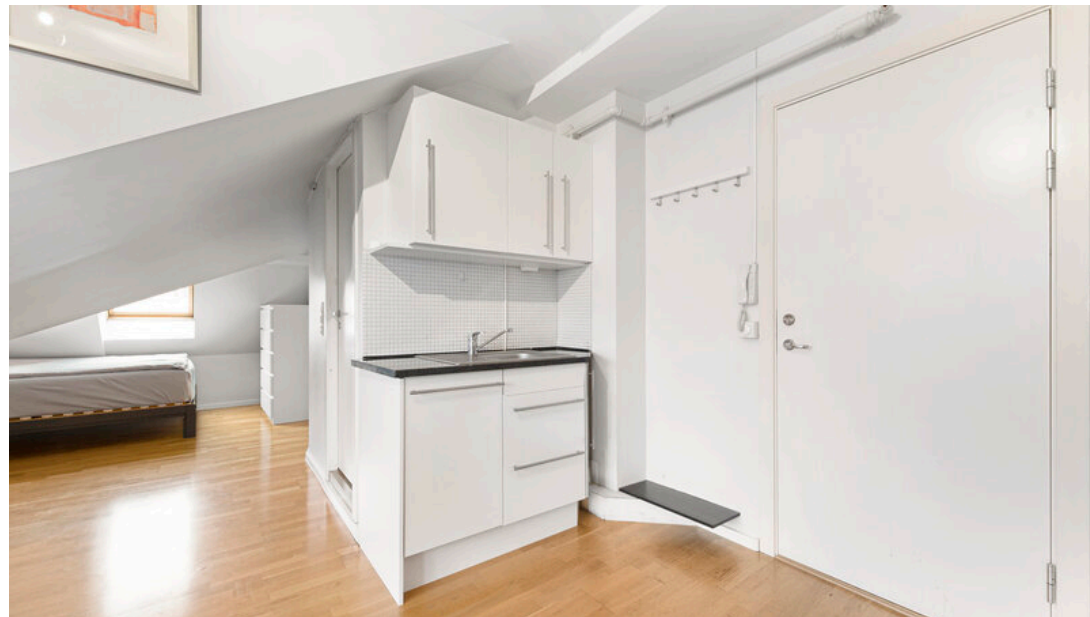
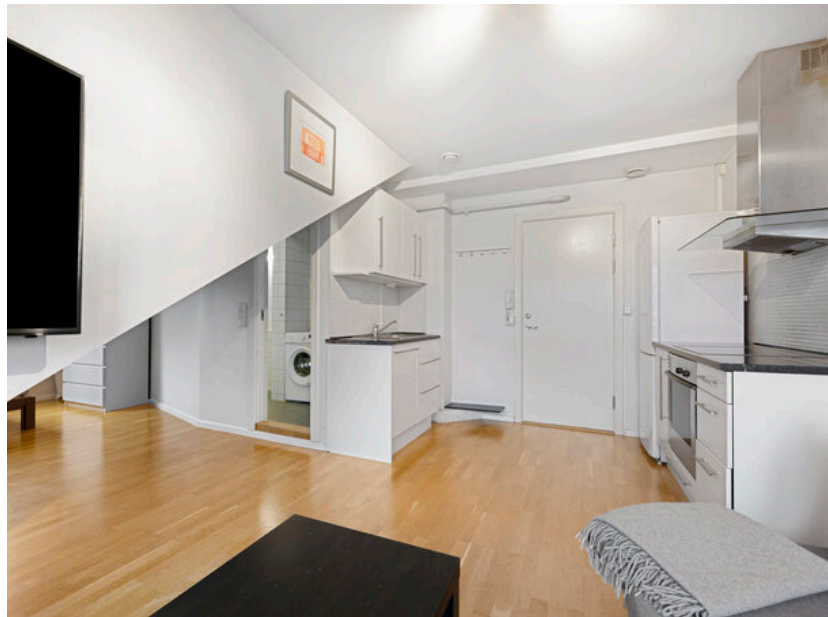




























Informasjon

Krumgata 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0014/24

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Krumgata 4A, 0170 OSLO

Gnr 217, bnr 211, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Umico Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger

8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

223 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

225 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

237 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 175 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 187 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1893

Etasje

5

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 79 kvm

BRA-e: 1 kvm

Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 79 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom x2, stue/kjøkken/soverom x2, bad x3.

Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis.

På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Ikke målbare arealer:

Deler av bodareal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Det er fremvist 3 boder der bod nr 501 og 304 ikke har målbart areal men et gulvareal på ca. 2 kvm og 1 kvm, mens bod nr. 305 har et målbart areal på ca. 1 kvm.

Deler av arealet på loftsleiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré/gang, stue/kjøkken, soverom x2,

stue/kjøkken/soverom x2, bad x3.

I kjelleretasjen disponerer leiligheten 3 små boder på sameiets fellesareal.

Leiligheten er oppført over ett plan i 5.etasje/loftet i en bygård over 5 etasjer + kjeller. Leiligheten inneholder entré/gang, 2 soverom, 3 bad, åpen stue/kjøkken-løsning og 2 åpne stue/kjøkken/soverom-løsning. Leiligheten har skråtak der høyeste og laveste takhøyde måles i stue/kjøkken fra 0,3 - 2,48m.

Leiligheten ble ved seksjonering i 2008 tinglyst som 3 seksjoner, men ble senere ved reseksjonering i 2011 sammenslått til én seksjon. Leiligheten er godkjent som én boenhet.

Hvis plan- og bygningsetaten på et senere tidspunkt gir tillatelse til å foreta en ny reseksjonering av loftet, slik at man igjen får 6 leiligheter på loftet, så er alle sameierne forpliktet til å akseptere at antallet boligseksjoner økes til 37 seksjoner. Det vil si at denne leiligheten kan tilbakeføres til 3 seksjoner dersom PBE godkjenner det.

Standard

Entré/gang: Belegg på gulv. Pusset og malt overflate på vegger. Lydhimlingsplater i himling.

Stue /Kjøkken 1: 3-stavs parkett å gulv. Pusset og malt overflate på vegger og lyse 2x2cm mosaikkfliser over benkeplate. Pusset og malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon.

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med slette og mørklaminerte fronter. 40mm tykk og grålaminert benkeplate av spon med innfelt vaskekum i børstet stål og fettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og fryse-/kjøleskap. Integreert stekeovn

og platetopp.

Soverom 1: 3-stavs parkett på gulv. Pusset og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad 1: Mørke 2x2cm mosaikkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og mørke 2x2cm mosaikkfliser på kasse til vegghengt toalett. Pusset og malt overflate i himling og luke til varmtvannsbereder over himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder over himling, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og badekar med skillevegg i glass og ettgreps blandebatteri med dusjhode i rustfritt stål fra Grohe. Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Overskap over servanten med speilfronter.

Stue/Kjøkken 2: 3-stavs parkett på gulv. Pusset og malt overflate på vegger, og lyse 2x2cm mosaikkfliser over benkeplate. Malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon og plassbygget sittebenk ved vindu. Inspeksjonsluke inn til varmtvannsbereder.

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite og høyglanslaminerte fronter. 38mm tykk og mørklaminert benkeplate i spon med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp.

Soverom 2: 3-stavs parkett på gulv. Pusset og malt overflate på vegger og i himling. Panelovn. Skyvedørgarderobe og rørfordelerskap.

Bad 2: Mørke 2x2cm mosaikkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og mørke 2x2cm mosaikkfliser på kasse til vegghengt toalett. Malt overflate og hvite 15x15cm fliser i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og

ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Hvit servant med ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Hans Grohe, og overskap med speilfronter over servanten.

Stue/Kjøkken 3: 3-stavs parkett på gulv. Pusset og malt overflate på vegger, og lyse 2x2cm mosaikkfliser over benkeplate. Pusset og malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon og plassbygget sittebenk ved vindu. Inspeksjonsluke inn til varmtvannsbereder.

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med slette og hvite HTH-fronter og skuffer fra 2023, og 30mm tykk og mørk benkeplate i granittstein med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon. Det er etablert vannstopperventil i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Bad 3: Mørke 2x2cm mosaikkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og mørke 2x2cm mosaikkfliser på kasse til vegghengt toalett. Pusset og malt overflate og hvite 15x15cm fliser i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Hvit servant med ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

Bod (ikke målbart areal): 3-stavs parkett. Pusset og malt overflate på vegger og i himling.

Det er etablert sprinkelanlegg og brannvarslingssystem.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er

forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ventilasjon.

TG-3 settes fordi balansert ventilasjon i leilighetsdel 2 var defekt, avtrekks ventiler og tilluft var teipet igjen/lukket av leietaker.

Ved kontroll ble det ikke registrert trekk. Det mangler tilluftsventil på soverom 1 i leilighets-del 1, og det er tett terskel ved dør. Det registreres misfarging (svertesopp) på vindu i del 1 som er en indikasjon på for dårlig ventilering. Prisestimat er for kontroll av anlegget. Ved funn av større avvik kan større kostnad tilkomme.

Anbefalte tiltak: Det anbefales service på ventilasjonanlegget, og at avvik på ventilasjonsanlegget utbedres for å tilfredsstille kravet til ventilasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000. Dette kan være et sameieansvar.

- Våtrom: Bad i del 2 - ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er defekt.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Manglende ventilasjon fører til høy fuktighet og grobunn for svart-/muggsopp.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Mekanisk avtrekk må utbedres. For tiltak og prisestimat se avsnitt om ventilasjon.

Utbedringskostnader ventilasjon: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - Bygningsdelen har vesentlige avvik:

- Vinduer og dører.

Karmer er stedvis værslitte. Registrert svertesopp i enkelte vinduskarmer. Enkelte

vinduer og dør tar i karm og har behov for justering. Baderomsdører er fuktskadet i nedre del av dørblad.

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger og utbedringer bør påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging).

Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 1999. Registrert noe riss/sprekker i overflater og i overgang vegg/himling. Registrert merker etter vann som har rent ned mot vegg fra takvindu ved fuktsøk registreres ingen fuktighet i konstruksjonen.

Jeg anbefaler og pusse over riss/sprekker og holde himling under jevnlig oppsyn.

- Takteking.

Visuell kontroll er gjort ut fra takvinduer. Det registreres rust og malingsavskalling i takplater og beslag. Metallplater med underlagspapp og lekter har nådd 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Takteking er dekket med snø og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600.

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Takteking er sameiet sitt ansvar og er kun kontrollert fordi det ligger i nær tilknytning til leiligheten.

Takplater, beslag og utstyr må kontrolleres jevnlig. Oppgradering av takteking bør påregnes.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

- Kjøkken: Kjøkken i del 1 - overflater og innredning.

TG-2 er satt fordi jeg registrerer fuktmerker på parkett under frittstående kjøleskap og hevelser på underside av benkeplate grunnet fukt. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvd.

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men ovennevnte avvik bør utbedres. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

- Kjøkken: Kjøkken i del 2 - overflater og innredning.

Kjøkkeninnredningen fungerer greit til dagens bruk, men oppgraderinger av innredning bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

- Kjøkken: Kjøkken i del 2 - avtrekk.

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, men det fungerer ikke, se avsnitt om ventilasjon. For å få TG-1 må mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon utbedres.

- Vannledninger.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres ingen kondensering i leiligheten, men i fordelerskap i 4.etasje registreres fuktighet som antas og komme fra kondensering.

For å få TG-1 anbefaler takstmann å etablere stoppekran(er) i leiligheten for enkel tilkomst. Takstmann anbefaler å undersøke med styret om utbedring av drypp i rør i felles fordelerskap i 4.etasje.

- Elektrisk.

TG-2 settes pga. manglende dokumentasjon og fordi det mangler dimme-deksel på dimmer i stue/kjøkken 2.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmtvannsbereder: Bereder del 2.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Trykkventilen er avsluttet over himling, og det registreres fuktmerker etter drypp fra bereder.

Anbefalte tiltak: Den anbefales å etablere sikker avrenning til sluk og lekkasjestopper ved bereder.

- Varmtvannsbereder: Bereder del 3.

Bereder er plassert i rom uten sluk og det mangler lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjestopper ved bereder (skru av vannet ved lekkasje).

- Våtrom: Bad i del 1 - Overflater.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg og fuger/silikonfuger bør utbedres. Overflatebehandling av underside på dørblad anbefales.

- Våtrom: Bad i del 1 - Membran, tettesjikt og sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utføring av membran under klemring.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning

med fritt vann.

- Våtrom: Bad i del 1 - Sanitærutstyr.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

- Våtrom: Bad i del 3 - Overflate.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Utbedring av riss/sprekker og løs silikonfuge, og overflatebehandling av dørbled anbefales.

- Våtrom: Bad i del 3 - Membran, tettesjikt og sluk.

TG-2 settes pga alder. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstmann registrerer ingen avvik ved visuell kontroll.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

- Våtrom: Bad i del 3 - Sanitærutstyr.

Toalettsetet er løst, og det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning. Anbefaler å utbedre løst toalettsete.

- Våtrom: Bad i del 2 - Overflate.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

- Våtrom: Bad i del 2 - Membran, tettesjikt og sluk.

Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utføring av membran under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

- Våtrom: Bad i del 2 - Sanitærutstyr.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Ved å installere dusjkabinett vil sjansen for vannsøl nær vaskemaskin minke.

- Øvrig: Fuktskader i kjellerboder.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for eldre bygårder fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Lagring av fuktømfintlige gjenstander bør ikke lagres i boder så lenge fuktproblematikken er som på befaringsdagen.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2011.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca. 2006-2008 ble hele bygården rehabilitert og bygget om.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krumgata 4 AS utførte alle arbeidene.

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?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse vedlikehold på fasade, både mot gaten og mot bakgården. Se ellers årsberetning fra Sameiet.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fukt i kjeller for ca. 5 år siden. Utbedret i regi av Sameiet.

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

Svar: Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Nei.

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nye kurser til kjøkken i del II og III i 2011. Elektriker som utførte arbeidene lever ikke lenger.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Del II: Wigforss Rørservice ANS:

Oppvaskmaskin og Waterguard montert i september 2023.

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.?

Svar: Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

Svar: Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Svar: Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Krumgata 4 AS ca. 2006-2008.

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

Svar: Ja.

Beskriv: Se tilstandsrapport.

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)

Svar: Ja.

Beskriv: Se tilstandsrapport. Sameiet har tidligere utbedret fuktskade i kjelleren.

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

Svar: Ja.

Beskriv: Se tilstandsrapport vedrørende ventilasjon i del II. Dette er trolig Sameiets ansvar.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Svar: Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Supertakst 18/2-2025.

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

Svar: Ja.

Beskriv:

Utleie: Alle enhetene er pr. dd. utleid for kr 527.640,- pr. år.

Del I: Leie kr 17.170,- pr. måned. 3 måneders gjensidig oppsigelse. Leien kan reguleres neste gang 1. februar 2026.

Del II: Leie kr 13.000,- pr. måned. 3 måneders gjensidig oppsigelse fra 1. mai 2025.

Leien kan reguleres 1. august 2025.

Del III: Leie kr 13.800,- pr. måned. 1 måneds gjensidig oppsigelse. Leien kan reguleres neste gang 1. juli 2025.

Eventuell reseksjonering: Ingen seksjonseiere i Sameiet kan motsette seg reseksjonering leilighetene i 5. etasje. Dette er innatt i Sameiets vedtekter.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgssoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørllø v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédører er brann- og lydklasse B-30/35dB.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og varmes opp av gulvvarme på badene og panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca. 16.800 kWh pr år. Energiforbruket

vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 002,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv og internett fra Telia (grunnpakke), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, vaktmester, diverse drift- og vedlikeholdskostnader i sameiet.

Herav:

Kabel-TV og internett kr. 501,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 7.501,-

TV og internett tilpasses prisen fra leverandør på halvårlig basis.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.07.2024.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 219,- pr. 01.01.2024

Boligen har ifølge Oslo kommune blitt ilagt kroner 4 219,- i eiendomsskatt for 2024.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 216 723,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 8 423 546,- pr. 2022

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Krumgaten 4, orgnr. 998756308

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Krumgaten 4, organisasjonsnummer 998 756 308.

Sameiet består av 33 boligseksjoner etter reseksjoneringen. Hvis plan- og bygningsetaten på et senere tidspunkt gir tillatelse til å foreta en ny reseksjonering av loftet, slik at man igjen får 6 leiligheter på loftet, så er alle sameierne forpliktet til å akseptere at antallet boligseksjoner økes til 37 seksjoner. Dette er en rettighet som ikke kan endres uten samtykke fra eierne av leilighetene

på loftet. (5.etg).

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

STYRETS ARBEID I 2023 OG STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER:

Hva har vi gjort:

- Innhentet tilbud fra ny leverandør på låsesystem.
- Vårrengjøring i april / mai.
- Gjentatt bortkjøring av avfall.
- Nye søppelcontainere - oftere tømming - også økt kapasitet papir. Dette pga. ofte fulle containere.
- Bedre merking av containere er gjennomført.
- Fått montert ny brannsentral.
- Plantet i bed utenfor inngang.
- Innhentet tilbud på reparasjon av mur i bakgård.
- I kontakt med politiet pga ettersøkt beboer. Politiet fikk tilgang til kameraovervåking.
- Vasket garasjen.
- Inngått ny avtale om bredbånd med Telia. Fått ned pris noe.
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier.
- Håndtert effekten av beboers røyking på fellesarealene.
- Sjekket pris på ny forsikring, men pga. gjentatte forsikringssaker har vi veldig høy

forsikring på Krumgaten 4 og ingen andre vil gi oss lavere pris eller tegne oss i det hele tatt.

- Vi har forhandlet ned prisen på vaktmestertjenester i en tid da de fleste priser går betydelig opp.

Hva skal vi gjøre:

- Nytt låsesystem.
- Fikse feil i brannsentral.
- Innhente tilbud på ny leverandør luftteanlegg + reparasjon.
- Reparere mur i bakgård.

Gården er fra slutten av 1800-tallet og løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per tid ikke fellesgjeld/lån.

Fellesformue

Kr 52 533,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 258 455. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 112 825.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 81129722

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 507 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 5. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Stensgata.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 01.10.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Videre foreligger det ferdigattest for loftsutbygging datert 18.11.2010.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer fra godkjente byggetegninger gjelder innsetting av 2 ekstra k kken, samt inndeling av et soverom til.

Etter reseksjonering i 2011 fremstår leiligheten som en 4-roms, men er senere omgjort til en 5-roms ved at det er satt inn et ekstra soverom. Leiligheten er godkjent som én boenhet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste.

Plan/byggesaker i nærområde:

Saksnummer 202308728 - Byggesak: Gl ckstads gate 5 - Skifte vinduer. Status:

Tillatelse gitt.

Saksnummer 202218493 - Byggesak: Glückstads gate 5 - Oppføring av balkonger.

Status: Endret tillatelse gitt.

Saksnummer 202303112 - Byggesak: Krumgata 8 - Bruksendring - Seksjon 8. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Saksnummer 202213735 - Byggesak: Dalsbergstien 8 - Bruksendring og ombygging av loft til boareal for underliggende H0401 og fasadeendring, ny ark. Status:

Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 201003345 - Byggesak: Dalsbergstien 8 - Oppføring av 8 balkonger med dører. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202307233 - Byggesak: Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 201100507 - Byggesak: Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 201014432 - Byggesak: Falbes gate 9 - Oppføring av balkonger mot indre gård. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 200803326 - Byggesak: Frydenlundgata 1 - Oppføring av balkonger. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

For mer 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/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/211/35:

07.06.1967 - Dokumentnr: 510142 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2008 - Dokumentnr: 224105 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/866

24.06.2011 - Dokumentnr: 489788 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/866

Sammenslåing av:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/866

Sammenslåing av:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 20/866

Sammenslåing av:

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/866

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmejlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis

kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,90% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 9 900,- for tilrettelegging og kr. 2 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 12 090,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 25. februar 2025

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Krumgata 4A

Krumgata 4A

0170 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1893

BRA: 80 m²

BRA-i: 79 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13286>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Ventilasjon

Oppsummering

TG-3 settes fordi balansert ventilasjon i leilighetsdel 2 var defekt, avtrekksventiler og tiluft var tidligere tilpelt igjen/lukket av tidligere leietaker.

Ved kontroll ble det ikke registrert trek. Det mangler tiluftsventil på soverom 1 i leilighets-del 1, og det lett terskel ved dør.

Det registreres misfarging (svertesopp) på vindu i del 1 som er en indikasjon på for dårlig ventilering.

Prisestimat er for kontroll av anlegget. Ved funn av større avvik kan større kostnad tilkomme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales service på ventilasjonsanlegget, og at avvik på ventilasjonsanlegget utbedres for å tilfredsstille kravet til ventilasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad i del 2.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk er defekt.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Manglende ventilasjon fører til høy fuktighet og grobunn for svart-/muggsopp.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk må utbedres. For tiltak og prisestimat se avsnitt om ventilasjon.

Utbedringskostnader ventilasjon: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer har slitasje og er stedvis værslitte.

Det er noe fuktmerker på takvinduer som lett kan oppstå om vindu står åpent ved nedbør.

Jeg registrerer svertesopp i enkelte vinduskarmer.

Enkelte vinduer og dør tar i karm og har behov for justering.

Baderomsdører er fuktskadet i nedre del av dørbått.

Anbefalte tiltak

Justering/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utbedringer bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Lofteet er innredet fra råloft til beboelse i 1999.

Jeg registrerer noe riss/sprekker i overflater og i overgang vegg/himling.

Jeg registrerer også merker etter vann som har rent ned mot vegg fra takvindu ved fuktøk registreres ingen fuktighet i konstruksjonen.

Taktekking

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler og pusse over riss/sprekker og holde himling under jevnlig oppsyn.

Oppsummering

Visuell kontroll er gjort ut fra takvinduer.
Det registreres rust og malingsavskalling i takplater og beslag.
Metalplater med underlagspapp og lekter har nådd 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking er dekket med sne og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3000.

Jeg anbefaler ytterligere befaring av konstruksjonen når forholdene er lagt til rette for det.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
Taktekking er sameiet sitt ansvar og er kun kontrollert fordi det ligger i nær tilknytning til leiligheten.
Takplater, beslag og utstyr må kontrolleres jevnlig.
Oppgradering av taktekking bør påregnes.

Oppsummering

Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøken/stue i hybel 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 713cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Kjøkken/Stue i hybel 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 476cm(hele rommet) og 7mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskileren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klrirer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utfredstilende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leveranderens krav til planhet.

Kjøkken: Kjøkken i del 1.

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med slette og mørklaminerte fronter. 40mm tykk og grålaminert benkeplate av spon med innfelt vaskeum i børstet stål og fettgreps bløndeblatter i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og fryse-/kjøleskap. Integret stekeovn og platetopp.

Kjøkkeninnredningen er i normal stand og fungerer til dagens bruk. TG-2 er satt fordi jeg registrerer fuktmerker på parkett under frittstående kjøleskap og hevelser på underside av benkeplate grunnet fukt. Hvite- og brunvarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Kjøkken: Kjøkken i del 2

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men ovennevnte avvik bør utbedres.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite og høyglanslaminerte fronter. 38mm tykk og mørklaminert benkeplate i spon med nedfelt vaskeum i børstet stål og ettgreps bløndeblatter i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integret kjølfryseskap, stekeovn og platetopp.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell tilfredstilende stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunvarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Jeg registrerer hevelse i benkeplate bak vaskeum og løst hengsel på fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer greit til dagens bruk, men oppgraderinger av innredning bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Oppsummering av avtrekk

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

Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, men det fungerer ikke, se avsnitt om ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

For å få TG-1 må mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad 2 og 3, og på soverom 2 i del 1.

Stoppekraner for leiligheten er etablert i rørfordelerskap i felles gang i 4.etasje.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres ingen kondensering i leiligheten, men i fordelerskap i 4.etasje registreres fuktighet som antas og komme fra kondensering.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 anbefaler jeg å etablere stoppekran(er) i leiligheten for enkel tilkomst.

Jeg anbefaler å undersøke med styret om utbedring av drypp i rør i felles fordelerskap i 4.etasje.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 settes pga manglende dokumentasjon og fordi det mangler dimme-deksel på dimmer i stue/kjøkken 2.

Strømmåler ble skiftet i 2017.

Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er ikke dokumentasjon på når dette ble utført.

Sikringskap er plassert i felles gang.

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 eittsyn) eller registrert elektroverksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektroverksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avlapp. Trykkventilen er avsluttet over himling, og det registreres fuktmerker etter drypp fra bereder.

Anbefalte tiltak

Den anbefales å etablere sikker avrenning til sluk og lekkasjestopper ved bereder.

Varmtvannsbereider: Bereder del 2.**Oppsummering**

Bereider er plassert i rom uten sluk og det mangler lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere lekkasjestopper ved bereder (skur av vannet ved lekkasje).

Varmtvannsbereider: Berederes del 3.**Oppsummering av overflater**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Rommet er under 4 kvm og hele rommet regnes som et våtrom. Dørblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer stedvis riss/sprekker i flisfuger og silikontfuger. Det er misfarging (svertesopp) i silikontfuger i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg og fuger/silikontfuger bør utbedres. Dør og karmilister bør overflatebehandles med en oljemaling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utførelse av membran under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Frem til badet er oppgradert.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systeme, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systeme uten drengåpning.

Våtrom: Bad i del 3**Oppsummering av overflater**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Rommet er under 4 kvm og hele rommet regnes som et våtrom. Dørblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer malingsavskalling, riss/sprekker i himling og i silikontfuger i overgang gulv og vegger.

Våtrom: Bad i del 2.**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Overflatebehandling av malingsavskalling, riss/sprekker i silikontfuge, dørblad og karmilister bør overflatebehandles med en oljemaling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2 settes pga alder. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Jeg registrerer ingen avvik ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Toalettsetet er løst, og det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systeme, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systeme uten drengåpning. Anbefaler å utbedre løst toalettsete.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Dørblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer riss/sprekker i fuger. Det er skader i mosaikkfliser på gulv der en flis har løsnet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Frem til badet er oppgradert. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. For dette badet kan det i ytterste konsekvens ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utførelse av membran under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er rust og fuktskader pga vannsøl på fronter til overskap og løst toalettsete. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systeme, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Vaskemaskin er plassert i dusjone hvor det vil være fare for søl med fritt vann rundt elektrisk elementer. Dette er en uheldig løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systeme uten drengåpning. Ved å installere dusjkabinett vil sjansen for vannsøl nær vaskemaskin minke.

Øvrig: Fuktskader i kjellerboder.

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for eldre bygårder fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Lagring av fuktømførlige gjenstander bør ikke lagres i boder så lenge fuktproblematikken er som på befæringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befæringsdato
18.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Umico Elendom As

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Sebastian Serlie Telefon: 87760060
Firma: Fidens / Komplette Taksering Epost: srs@ktaksering.no
Adresse: Olaf Helsetts vei 5, 0694 Oslo

FIDENS



Om bygningsakkyndig:

Sebastian Serlie har utdannelse som takstmann/ bygningsakkyndig gjennom Byggnestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebreve, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptrimeter MMS 2. Lekkasjeøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på slikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføring). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjons-/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygnings fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: Krumgata 4A, 0170 Oslo
Kommunen: 301 Gårdsnr.: 217 Bruksnr.: 211 Fester: Seksjonsnr.: 35 Andelsnr.: Leilighetsnr.: H0501
Byggeår: 1893 - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entréderer er brann- og lydklasse B-30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan i 5 etasjer/loftetasje i en bygård over 5 etasjer + kjeller. Bygården er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder entré/gang, 2 soverom, 3 bad, åpen stue/kjøkken-løsning og 2 åpne stue/kjøkken/soverom-løsning. Dette gir muligheten for 3 separate boenheter i

leiligheten. Det er også etablert 1 bod med ikke målbart gulvareal. Leiligheten har skråtak der høyeste og laveste takhøyde måles i stue/kjøkken fra 0,3 - 2,48m. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og varmes opp av gulvvarme på badene og panelovner. Leiligheten og bygården ble totalrenoveret i perioden 2008/2009, og fremstår som fra oppussingsåret. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Det er behov for noe utbedringer og vedlikehold på enkelte rom og bygningsdeler, men leiligheten er for det meste i velfungerende stand. For mer informasjon se rapportens sammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlevert dokumentasjon fra håndverker?
2020-	Enkeltte kjøkkenfronter er skiftet og vannstopperventil på ett kjøkken er etablert.	Nei
2025	Mosaikkfliser på bad er utbedret. Overflateoppusset leilighet i leilighet 2.	

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://elendomm Norge.no/hyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (ekstert bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/Loftetasjen.	79	79	0	0	0
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	80	79	1	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/Loftetasjen.	105	79	26
Kjeller	4	1	3
Totalt m²	109	80	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje/Loftetasjen.	79	79	0	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom x2, stue/kjøkken/soverom x2, bad x3.	
Totalt m²	79	79	0		

Kommentar til arealberegning

Deler av bodareal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Det er fremvist 3 boder der bod nr 501 og 304 ikke har målbart areal men et gulvareal på ca. 2kvm og 1kvm, mens bod nr 305 har et målbart areal på ca. 1kvm.

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

Deler av arealet på loftleiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, teramme og 2-lags glass. Entrédører med brann- og lydklasse B30/35dB Innevendige dører er slette og hvite laminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2006. Dører ble etablert i 2008/2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen har siltasje og er stedvis værslitte. Det er noe fuktmerker på takvinduer som lett kan oppstå om vindu står åpent ved nedbør. Jeg registrerer svertesopp i enkelte vinduskarmen. Enkelte vinduer og dør tar i karm og har behov for justering. Baderomsdører er fuktskadet i nedre del av dørblad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justering/smøring anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utbedringer bør påregnes.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet Innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollert

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 1998. Jeg registrerer noe riss/sprekker i overflater og i overgang vegg/himling. Jeg registrerer også merker etter vann som har rent ned mot vegg fra takvindu ved fukttest registreres ingen fuktighet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jeg anbefaler og pusse over riss/sprekker og holde himling under jevnlig oppsyn.	

6.3 Takteking

Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Visuell kontroll er gjort ut fra takvinduer. Det registreres rust og malingsavskalling i takplater og beslag. Metalplater med underlagspapp og lekter har nådd 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taktekking er dekket med sne og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3000. Jeg anbefaler ytterligere befaring av konstruksjonen når forholdene er lagt til rette for det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig. Taktekking er sameiet sitt ansvar og er kun kontrollert fordi det ligger i nær tilknytning til leiligheten. Takplater, beslag og utstyr må kontrolleres jevnlig. Oppgradering av takteking bør påregnes.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Ved enkel nivåering med linjelasr ble følgende rom målt: Kjøken/stue i hybel 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 713cm (hele rommet) og 11mm over 2m. Kjøken/Stue i hybel 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 476cm (hele rommet) og 7mm over 2m.</p> <p>Det ble stedvis registrert knirk og retringsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ Ujevn dimensjonering av materialer.</p> <p>I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fukt påvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.</p> <p>Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleen når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p> <p>Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.</p>	

6.5 Kjøkken: Kjøkken i del 1.

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med slette og mørklaminerte fronter. 40mm tykk og grålaminiert benkeplate av spon med innfelt vaskeikum i børstet stål og fettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekeovnen og opplegg for oppvaskmaskin og fryse-/kjøleskap. Integriert stekeovn og plateopp.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er i normal stand og fungerer til dagens bruk. TG-2 er satt fordi jeg registrerer fuktmerker på parkett under frittstående kjøleskap og hevelser på underside av benkeplate grunnet fukt. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.</p>	
<p>Anbefalte tiltak overflater og innredning</p> <p>Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men ovennevnte avvik bør utbedres.</p> <p>Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.</p>	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omlufts-vifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Kullfiltervifte er satt i rom med avtrekk til balansert ventilasjon. Kullfiltervifte og mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.</p>	

6.6 Kjøkken: Kjøkken i del 2

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite og høyglanslaminerte fronter. 38mm tykk og mørklaminert benkeplate i spon med nedfelt vaskeikum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekeovnen. Det er integrert kjølfryseskap, stekeovn og plateopp.</p> <p>Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.</p> <p>Jeg registrerer hevelse i benkeplate bak vaskeikum og løst hengsel på fryseskap.</p>	
<p>Anbefalte tiltak overflater og innredning</p> <p>Kjøkkeninnredningen fungerer greit til dagens bruk, men oppgraderinger av innredning bør påregnes.</p> <p>Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.</p>	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omlufts-vifte (kullfilter)
Avtrekk med kullfiltervifte fungerer ved enkel test.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.</p> <p>Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, men det fungerer ikke, se avsnitt om ventilasjon.</p>	
<p>Anbefalte tiltak avtrekk</p> <p>For å få TG-1 må mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon utbedres.</p>	

6.7 Kjøkken: Kjøkken i del 3

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjølenskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2009 med slette og hvite HTH-fronter og skuffer fra 2023, og 30mm tykk og mørk benkeplate i granittstein med nedfelt vaskeskum i børstet stål og ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Opplegg for kjølfrysenskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon. Det er etablert vannstoppventil i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand og fungerer til dagens bruk. Det eneste avviket jeg registrerer er at vannstoppventil monteret under vaskeskum står for langt ut som fører til at skuff ikke går helt inn. Ellers ingen avvik med behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk Orniuftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullfiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er plassert i rom med mekanisk avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget og tiffredsstiler kravet til forsert ventilasjon.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspåliggende tiltak.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigstest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til reining, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er etablert sprinkleranlegg og brannvarslingssystem i leilighetene.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Stepejern

Plast innvendig i leiligheten, Stepejern mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsrør er opplyst skiftet i 2008/2009.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Avløpsrør i leiligheten fungerer som tiltenkt. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet silt ansvar.

6.10 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannrør ble skiftet i 2008/2009.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Fordelerskap er plassert på bad 2 og 3, og på soverom 2 i del 1. Stoppekraner for leiligheten er etablert i rørfordelerskap i felles gang i 4.etasje. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres ingen kondensering i leiligheten, men i fordelerskap i 4.etasje registreres fuktighet som antas og komme fra kondensering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få TG-1 anbefaler jeg å etablere stoppekran(er) i leiligheten for enkel tilkomst. Jeg anbefaler å undersøke med styret om utbedring av drypp i rør i felles fordelerskap i 4.etasje.</p>	

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>TG-2 settes pga manglende dokumentasjon og fordi det mangler dimme-deksel på dimmer i stue/kjøkken 2. Strømmåler ble skiftet i 2017. Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er ikke dokumentasjon på når dette ble utført. Sikringskap er plassert i felles gang.</p>	
<p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>	
<p>Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>	

6.11 Elektrisk



Sikringskap er plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale eittilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeløsning?	Ja
<p>Strømmåler ble skiftet i 2017. Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er ikke dokumentasjon på når dette ble utført.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler uttilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.12 Varmtvannsbereider: Bereider del 2.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Over himling	
Årstall	
2006	
Størrelse	
80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
<p>Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Trykkventilen er avsluttet over himling, og det registreres fuktmerker etter drypp fra bereder.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Den anbefales å etablere sikker avrenning til sluk og lekkasjestopper ved bereder.

6.13 Varmtvannsbereder: Bereder del 1

Plassering bereder

Bad

Fundament

Over himling

Årstall

2006

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt

6.14 Varmtvannsbereder: Bereder del 3.

Plassering bereder

Berederen er plassert i kasse ved bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk og det mangler lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjestopper ved bereder (sikrer av vannet ved lekkasje).

6.15 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

TG-3 settes fordi balansert ventilasjon i leilighetsdel 2 var defekt, avtrekksventil og tiluft var tidligere telpet igjen/lukket av tidligere leietaker.

Ved kontroll ble det ikke registrert trekk. Det mangler tiluftsventil på soverom 1 i leilighets-del 1, og det er tett terskel ved dør.

Det registreres misfarging (svertesopp) på vindu i del 1 som er en indikasjon på for dårlig ventilering.

Prisestimat er for kontroll av anlegget. Ved funn av større avvik kan større kostnad tilkomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service på ventilasjonsanlegget, og at avvik på ventilasjonsanlegget utbedres for å tilfredsstille kravet til ventilasjon.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.16 Våtrom: Bad i del 1.



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mørke 2x2cm mosaikkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og mørke 2x2cm mosaikkfliser på kasse til vegghengt toalett. Pusset og malt overflate i himling og luke til varmtvannsbereider over himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i følge selger i 2008/2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Rommet er under 4 kvm og hele rommet regnes som et våtrom. Dørblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer stedvis riss/sprekker i flisfuger og silikonefuger. Det er misfarging (svertesopp) i silikonefuger i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevntlig kontroll av overflater. Misfarget fugemasse i overgang gulv/vegg og fuger/silikonefuger bør utbedres. Dør og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sider på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det registreres klemning, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utførelse av membran under klemning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Frem til badet er oppgradert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og badekar med skillevegg i glass og ettgreps blandebatteri med dusjhode i rustfritt stål fra Grohe. Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Overskap over servanten med speilfronter.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klossett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systeme?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systeme, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systeme uten drenering.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tiluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj/badekar i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendeløkk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.17 Våtrom: Bad i del 3



Sluk på bad i hybel 3.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mørke 2x2cm mosaikkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og mørke 2x2cm mosaikkfliser på kasse til vegghengt toalett. Pusset og malt overflate og hvite 15x15cm fliser i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i perioden 2008/2009 ifølge selger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Rommet er under 4 kvm og hele rommet regnes som et våtrom. Derblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer malingsavskalling, riss/sprekker i himling og i slukfuger i overgang gulv og vegger.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Overflatebehandling av malingsavskalling, riss/sprekker i slukfuge, derblad og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG-2 settes pga alder. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i biden som kommer. Jeg registrerer ingen avvik ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Hvit servant med ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygde systeme til kiosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde systeme?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Toalettsetet er læst, og det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systeme, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systeme uten drepsåpning. Anbefaler å utbedre læst toalettsete.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tiluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra soverom/stue mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelukk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.18 Våtrom: Bad i del 2.



Sluk på bad i del 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Merke 2x2cm mosakkflis på gulv og Hvite 15x15cm flis på vegger og merke 2x2cm mosakkfliser på kasse til vegghengt toalett. Malt overflate og hvite 15x15cm fliser i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at bad ble oppgradert i perioden 2008-2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt vann?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hullrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dørblad har noe svelling i nedre del grunnet manglende overflatebehandling i bunn. Jeg registrerer riss/sprekker i fuger. Det er skader i mosakkfliser på gulv der en flis har løsnet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Frem til badet er oppgradert. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. For dette badet kan det i ytterste konsekvens ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres klemring, men det er ikke mulig å kontrollere riktig utførelse av membran under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gullvarme(ikke funksjonstestet), mekanisk avtrekk(defekt), opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Hvit servant med ettgreps blande batteri i rustfritt stål fra Hans Grohe, og overskap med speilfronter over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Ja
Oppsummering av saniterutstyr	TG-2
<p>Det er rust og fuktskader pga vannsøl, på fronter til overskap og lest toalettsete. Det er ikke etablert noen drenåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Vaskemaskin er plassert i dusjone hvor det vil være fare for søl med fritt vann rundt elektrisk elementer. Dette er en uheldig løsning.</p>	
Anbefalte tiltak saniterutstyr	
<p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreneràpning. Ved å installere dusjkabinett vil sjansen for vannsøl nær vaskemaskin minke.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tiluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
<p>Mekanisk avtrekk er defekt. Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Manglende ventilasjon fører til høy fuktighet og grobunn for svart-/muggsopp.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Mekanisk avtrekk må utbedres. For tiltak og prisestimat se avsnitt om ventilasjon.</p>	
Utbedringskostnader ventilasjon	Ingen umiddelbar kostnad

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Hulltakingen er tatt fra stue/soverom mot gulv i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart biendeløkk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.19 Øvrig: Fuktskader i kjellerboder.

Beskrivelse

Leligheten disponerer 3 små boder i kjeller.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for eldre bygårder fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lagring av fuktåfintlige gjenstander bør ikke lagres i boder så lenge fuktproblematikken er som på befaringdagen.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

ikke relevant

6.21 Balkong, terrasse, plattform

Tilgjengelighet

ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

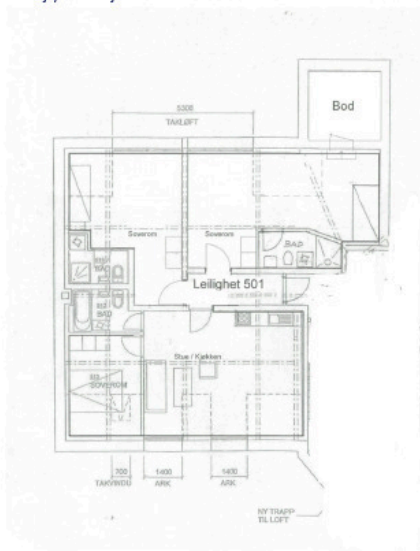
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje/Loftetasjen.





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Ulltveit-Moe, Ingar J H	9578-5995-4-165507	2025-02-24 11:12:44
-------------------------	--------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
24. feb. 2025
Oppdragsnummer
14-0014/24

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Krumgata 4A, 0170 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Umico Eiendom AS v/ Ingar Ulltveit-Moe	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2011	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Umico Eiendom AS
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 Polisnummer: 81129722 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca. 2006-2008 ble hele bygården rehabilitert og bygget om.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krumgata 4 AS utførte alle arbeidene.

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: Diverse vedlikehold på fasade, både mot gaten og mot bakgården. Se ellers årsberetning fra Sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fukt i kjeller for ca. 5 år siden. Utbedret i regi av Sameiet.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nye kurser til kjøkken i del II og III i 2011. Elektriker som utførte arbeidene lever ikke lenger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Del II: Wigfors Rørservice ANS: Oppvaskmaskin og Waterguard montert i september 2023.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Krumgata 4 AS ca. 2006-2008.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

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: Se tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke pipe.

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport. Sameiet har tidligere utbedret fuktskade i kjelleren.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport vedrørende ventilasjon i del II. Dette er trolig Sameiets ansvar.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Supertakst 18/2-2025.

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Ja

Beskriv: Utleie: Alle enhetene er pr. dd. utleid for kr 527.640,- pr. år. Del I: Leie kr 17.170,- pr. måned. 3 måneders gjensidig oppsigelse. Leien kan reguleres neste gang 1. februar 2026. Del II: Leie kr 13.000,- pr. måned. 3 måneders gjensidig oppsigelse fra 1. mai 2025. Leien kan reguleres 1. august 2025. Del III: Leie kr 13.800,- pr. måned. 1 måneds gjensidig oppsigelse. Leien kan reguleres neste gang 1. juli 2025. Eventuell reseksjonering: Ingen seksjonseiere i Sameiet kan motsette seg reseksjonering leilighetene i 5. etasje. Dette er innatt i Sameiets vedtekter.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0014/24

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ulltveit-Moe, Ingar J H	2025-02-24

Identifikasjon

 bankID Ulltveit-Moe, Ingar J H



Krøngt. 4
 J. Nr. 312/1893
 Væningshus

V. D. J. - No. 312/93
 # Bilag.

1. Ansøgning
 2. Tegning
 1. Komet Situationspl.

Expeditions-Dokument

angaaende Væningshus

paa Matr.-No. 5^e Gablebergstien Krøngt. 4

Indleveret 9 December 1893 Attesteret 1. 10. 94.

Overens om Opmaalingsskaffen
 til den nævnte
 Christiania, 9 December 1893
 Leu. Linthorpe

Bygningen maa trædes 6,25 m. tilbage, idet den
 saaledes som den nu angivet paa Planen, kommer
 ind i den af Reguleringskommissionen godkendte
 Privatgade (12,50 m bred) jords Grundten.
 2. m. s.

Theodor Salvis.

Overens om den arde Landstedskommissionen. Vinduet for
 Prindet K. vil komme i betydelig Kærhed og Fjotekommunen.
 i de disse Tiden. Der at flytte Delvæggen mellem Prindet
 Kær Ladum i dette Prind anbringes lange Delvæggen
 og Vinduet plæres ind. P. Selv om Bygningen indrykkes
 som af Opmaalingsskaffen om og om udlyst vil. Overens om
 med P. for mig ind. Lideaktet og. Kærden af
 Bygningen er maalt med for Færden 15.6 m hvilket
 udtrykt kan tilledes, da Opden for den Prinde af 12.5 m.
 naar Bygningen indrykkes og Prindarrangementet
 forandres vilde Tilst at kærsterke med. Grundsteden
 Christiania 11 December 1893.
 Leu. Linthorpe

En forandret Komet Situationsplan vedlægges.
 2. m. s. D. P.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

KOPI

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 18.11.2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 19990349-85 Saksbeh: Erlend Per Volden Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

FERDIGATTEST - KRUMGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2010 av:

Erlend Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevie Ottesen - Enhetsleder

Kopi til: Olav Wæthing, Montebelloveien 2, 0379 OSLO



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/24
Vår referanse: 3377073/23107093
Bestilling: C3 2024-01-16 (5) 90

Dato
16.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
224105	200	17.3.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	211	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

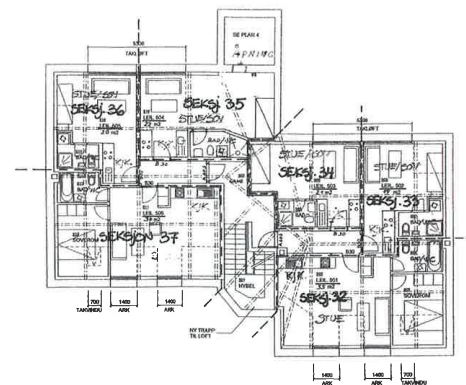
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2008/224105/200
Uthentet 2024-01-16 11:21

Side 10 av 10

KRUMGT. 4
Gnr 217 bnr 211
SEKSJON 32, 33, 34, 35, 36, 37
PLAN 5. ETASJE (LOFT)
MÅL: 1:200



VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0014/24
Vår referanse: 3377074/23107098
Bestilling: C3 2024-01-16 (5) 91

Dato
16.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
489788	200	24.6.2011	RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	211	0	32

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hanefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hanefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2011/489788/200
Uthentet 2024-01-16 11:21

Side 1 av 6

Løppenummer for forretning: 601102953
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG
Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 933016709
Navn KRUMGATEN 4 AS
Bruksenhet Voksenivåen 11, 0789 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenheter(er)
Knr 0301
Gnr 217
Bnr 211

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr 489788 Tinglyst: 24.06.2011
STATENS KARTVERK, FAST EIENDOM



22.06.2011
Jude Seyfarth

22.06.2011 13:56

Side 1 av 1



Etter tinglysing returneres begjæringskjøret til Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningssetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Begjæring om oppdeling i eterseksjoner
 Begjæring om resekjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenumr.	Kommunens navn	Glårdenr.	Bruksnr.	Festener.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	211		

2. Hjemmelshaver(a)

Festelsnr./Org.nr. (118 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel %
933018709	KRUMGATEN 4 A/S	32, 33, 34 35, 36, 37	1/1 1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eterseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Etter seksjon	S.nr.	Formål	Etter seksjon	S.nr.	Formål	Etter seksjon	S.nr.	Formål	Etter seksjon	Tillegg
1	B	18	11	B	26	21	B	19	31	B	19	
2	B	27	12	B	19	22	B	23	32	B	35	
3	B	26	13	B	19	23	B	19	33			
4	B	35	14	B	23	24	B	19	34			
5	B	22	15	B	19	25	B	28	35	B	36	
6	B	19	16	B	19	26	B	27	36			
7	B	28	17	B	28	27	B	26	37			
8	B	19	18	B	27	28	B	19	38			
9	B	28	19	B	26	29	B	19	39			
10	B	27	20	B	19	30	B	23	40			
SUM BRØK (TELLERE)		249	SUM BRØK		225	SUM BRØK		222	SUM BRØK		170	

== NEVNER I SAMEIEBRØKEN 866

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

SEK 32, 33 og 34 slås sammen til én sek. med nr. 32. Sek 33 og 34 utgår

SEK 35, 36 og 37 slås sammen til én sek. med nr. 35. Sek 36 og 37 utgår

INGEN ENDRINGER AV SAMEIEBRØK

5. Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nedst på side 2. (Følt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

4.4.11, Olav Wæthing - OLAV WÆTHING

Robert eller antakelse med Olav Wæthing 30/5-11 Følge Skrivning

Plan- og bygningssetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Køll kopi 3/15-11 Følge Skrivning



5. Egenerklæring

Underteignede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller byggeselskaps felles behov.

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) SITUASJONSPLAN (ESL § 7, 2. ledd)

b) PLANTEGNINGER OVER KJELLER, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjenles med blokkbokst.	Ekstefelle/registrert partner
	Olav Wæthing	OLAV WÆTHING	ikke firmastest

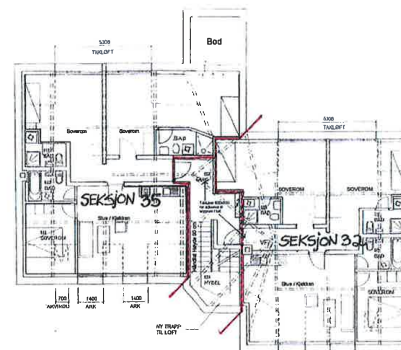
Robert eller antakelse med Olav Wæthing 30/5-11 Følge Skrivning



6. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.		
8. Kommunens tilfatese til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inn tatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdnr.	Braknr.	Festevr.	Seksjonsnr.	
217	211		32 og 35	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
21.06.2011	Aurhild Kvitte	 Plan- og bygningssetaten TEKNISK FAGAVDELING		
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligsesjon; N=næringsseksjon; SB=samlesesjon bolig; SN=samlesesjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellere summeres ned, og summen utgjør de samelebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inn tatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsnumlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmernes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjennpart.				



KRUMGT. 4
 Gnr 217 bnr 211
 SEKSJON 32,35
 PLAN 5. ETASJE (LOFT)
 MÅL: 1:200



VEDLEGG 2 AV 2
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 4

Husordensregler Krumgata 4

Fastsatt av styret for sameiet 02.03.2013

1. Innledning

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

2. Erstatningsansvar

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

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

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

3. Utleie

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

4. Ro

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

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

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

5. Avfallshåndtering

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

Ingenting, bortsett fra toalett-papir, skal kastes i vannklosettene jfr. pkt. 2.

6. Brannsikring

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

Vedlegg 4

7. Lufting

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

11. Fasadeendring

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

12. Fellesarealer

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

13. Røyking

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

14. Dyrehold

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

VEDTEKTER

for

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

01 Navn og formål

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

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

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

03 Styre

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

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

Styremedlemmene og styrets leder velges for ett år av gangen.

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

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

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

04 Disposisjon og råderett

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

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

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

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

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

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

05 Disposisjon av fellesanlegg

Fellesanlegg disponeres av seksjonseierne etter de regler som vedtas.

06 Vedlikehold

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

07 Skader – forsikring

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

08 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles som utgangspunkt etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

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

10 Kommunikasjon

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

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

11 Kameraovervåking

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

Sameiet Krumgaten 4

Olav Wæthing
sign.

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
SAMEIET KRUMGATEN 4



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Krumgaten 4

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 11.04.2024 – KL 17:30
Sted: hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 03.04.2024
på vegne av styret i Sameiet Krumgaten 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Thomas Elvsaas

Styremedlem Åsne Tinnes-Rimehaug

Styremedlem Johan Peter Schwartz

Styremedlem Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Krumgaten 4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998756308 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81129722.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader skal meldes direkte til forsikringselskapet og styret skal informeres..

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023 OG STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Hva har vi gjort:

- Innhentet tilbud fra ny leverandør på låsesystem
- Vårrengjøring i april / mai
- Gjentatt bortkjøring av avfall
- Nye søppelcontainere - oftere tømming - også økt kapasitet papir. Dette pga. ofte fulle containere
- Bedre merking av containere er gjennomført
- Fått montert ny brannsentral
- Plantet i bed utenfor inngang
- Innhentet tilbud på reparasjon av mur i bakgård
- I kontakt med politiet pga ettersøkt beboer. Politiet fikk tilgang til kameraovervåking
- Vasket garasjen
- Inngått ny avtale om bredbånd med Telia. Fått ned pris noe
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier
- Håndtert effekten av beboers røyking på fellesarealene
- Sjekket pris på ny forsikring, men pga. gjentatte forsikringsaker har vi veldig høy forsikring på Krumgaten 4 og ingen andre vil gi oss lavere pris eller tegne oss i det hele tatt.
- Vi har forhandlet ned prisen på vaktmestertjenester i en tid da de fleste priser går betydelig opp

Hva skal vi gjøre:

- Nytt låsesystem
- Fikse feil i brannsentral
- Innhente tilbud på ny leverandør lufteanlegg + reparasjon
- Reparere mur i bakgård

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 5% fra 01.07.2024.

Oslo, den 02.04.2024

Styret i Sameiet Krumgaten 4

Resultatregnskap

Sameiet Krumgaten 4

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		978 948	978 948	786 192
Andre inntekter	2	179 388	173 052	304 426
Sum driftsinntekter		1 158 336	1 152 000	1 090 618
Styrehonorar		50 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	7 050	5 640	5 640
Kommunale avgifter		133 775	130 000	108 710
Vedlikehold	4	133 063	139 000	124 671
Kollektiv avtale TV/bredbånd		187 394	186 000	165 084
Driftskostnader	5	207 643	275 000	268 530
Honorarer	6	70 366	70 238	70 464
Forsikring		118 089	130 000	96 945
Andre kostnader	7	3 283	12 200	3 801
Sum driftskostnader		910 664	988 078	883 845
Driftsresultat		247 672	163 922	206 773
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	10 783	0	9 412
Netto finansresultat		10 783	0	9 412
Årets resultat		258 455	163 922	216 185
Overføringer				
Overført annen egenkapital	10	258 455	0	216 185
Sum overføringer		258 455	0	216 185

Balanse

Sameiet Krumgaten 4

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 290	25 198
Forskuddsbet. kostnader		48 311	46 499
Bankinnskudd mv.	9	488 278	181 793
Sum omløpsmidler		539 879	253 490
Sum eiendeler		539 879	253 490
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		486 044	227 589
Sum egenkapital	10	486 044	227 589
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		9 777	5 111
Leverandørgjeld		0	2 099
Påløpte kostnader		44 058	18 586
Annen kortsiktig gjeld		0	105
Sum kortsiktig gjeld		53 835	25 901
Sum gjeld		53 835	25 901
Sum egenkapital og gjeld		539 879	253 490

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Sameiet Krumgaten 4

Thomas Michael Alten Elvsaaas Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe
Styrets leder Styremedlem

Johan Peter Schwartz Asne Tinnes-Rimehaug
Styremedlem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapspraksis i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	0	0	149 986
Kabel-TV	179 388	173 052	154 440
Sum	179 388	173 052	304 426

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	5 640
Sum	7 050	5 640	5 640

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	40 000	37 500
Vedlikehold utearealer	28 939	30 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	48 014	5 000	4 456
Vedlikehold elektro	10 687	6 000	5 626
Lyspærer, lysrør etc.	2 590	0	0
Vedl.hold ventilasjon	16 408	10 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	19 017	35 000	69 681
Vedl./drift videoovervåking	7 408	3 000	7 408
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	133 063	139 000	124 671

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	46 370	60 000	60 835
Renhold	55 919	60 000	58 807
Matter	8 527	8 500	6 926
Annen renovasjon	0	2 000	0
Skadedyrkontroll	7 364	7 000	6 906
Gressklipping	0	6 000	5 879
Snøbrøyting, strøing, m.m.	8 681	8 500	8 250
Vaktmestertjenester	64 555	63 000	61 976
Variable	15 862	60 000	58 951
Porto	366	0	0
Sum	207 643	275 000	268 530

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 125	11 000	10 500
Forretningsførsel	56 882	56 881	53 560
Ekstra forretningsførsel	0	0	4 184
Beboerportal	2 359	2 358	2 220
Sum	70 366	70 238	70 464

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	2 000	0
Bankomkostninger	3 287	5 000	3 392
EHF-fakturagebyr	0	200	105
Diverse kostnader	0	5 000	304
Øreavrounding	-4	0	0
Sum	3 283	12 200	3 801

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Andre finansinntekter	10 783	0	9 412
Sum	10 783	0	9 412

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.46161	488 278	181 793
Sum	488 278	181 793

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	227 589	11 404
Tilført fra årets resultat	258 455	216 185
Egenkapital 31.12.	486 044	227 589

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	227 589
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	258 455
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	486 044
Årets endringer disponible midler	258 455
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	539 879
- Kortsiktig gjeld	-53 835
Disponible midler 31.12.	486 044

Til Årsmøtet i Sameiet Krumgaten 4

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Krumgaten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 258.455. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 003 422	978 948
Andre inntekter	185 724	179 388
Sum driftsinntekter	1 189 146	1 158 336
Styreonorar	50 000	50 000
Andre personalkostnader	5 640	7 050
Kommunale avgifter	169 826	133 775
Vedlikehold	200 000	133 063
Kollektiv avtale TV/bredbånd	195 010	187 394
Driftskostnader	243 434	207 643
Honorarer	73 703	70 366
Forsikring	128 008	118 089
Andre kostnader	10 700	3 283
Sum driftskostnader	1 076 321	910 664
Driftsresultat	112 825	247 672
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	10 783
Netto finansresultat	0	10 783
Årets resultat	112 825	258 455

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgaten 4
Tid: 11.04.2024 kl. 17.30
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS i Konghellegata 3

Konstituering

- 11 seksjoner var representert, hvorav 8 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Adelina Trolle Andersen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 258 455 og en egenkapital på kr 486 044, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024. Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 112 825 og forutsetter en økning på 5% fra 01.07.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Mo	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:05.

Oslo, 11. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Adelina Trolle Andersen
seksjonseier



Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Marte Marie Forberg

Oslo, 15.01.2024

Deres ref: 14-0014/24
Vår ref: 498-1-35
Eiendommens navn: Sameiet Krumgaten 4
gnr 217 bnr 211 snr 35 i OSLO kommune
Adresse: Krumgata 4 A, 0170 OSLO
Org. nr.: 998756308
Selger: Umico Eiendom AS

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81129722

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Kabel-TV kr 488,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 7 143,00

Totalt kr 7 631,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fellesskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>



Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 19 973,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksovertating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet. *Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>



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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Thomas Elvsaas

Mobil: 90605656

E-post: krumgaten4@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

Andre opplysninger:

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

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

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805	Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO	E-post: Telefon: eierskifte@enqvist.no 22 80 95 95 https://enqvist.no/
--	---	---



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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg.
Kopi styrets leder.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805	Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO	E-post: Telefon: eierskifte@enqvist.no 22 80 95 95 https://enqvist.no/
--	---	---

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgaten 4
Tid: 02.03.2023 – kl 16:30
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørli ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 216 185 og en egenkapital på kr 227 589, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Johan Peter Schwartz foreslo kr 50 000, som styrehonorar istedenfor kr 40 000 som budsjettet tok utgangspunkt i. Styrehonorar på kr 50 000 ble enstemmig vedtatt. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 163 922 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2023. Felleskostnader ble økt med 15% fra 01.01.2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Åsne Tinnes-Rimehaug	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Mo	Valgt for 1 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 17:30.

Oslo 2. mars 2023

Rune Dybvik
møteleder

Jørgen Holte Sørli
seksjonseier

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023
SAMEIET KRUMGATEN 4



**Innkalling til ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgaten 4**

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 02.03.2023 kl 16:15
Sted: hos Enqvist Boligforvaltning AS – konghellegaten 3, 0569 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 22.02.2023
på vegne av styret i Sameiet Krumgaten 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Elvsaaas
Styremedlem	Åsne Tinnes-Rimehaug
Styremedlem	Johan Peter Schwartz
Styremedlem	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Krumgaten 4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998756308 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81129722.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022

- Ryddet bort sykler i bakgård
- Gjort vurderinger og undersøkelser i forhold til drenering av bakgård
- Gjøre vurderinger og undersøkelser i forhold rør i bakgård
- Utrede problemet med fukt på vegg / ødelagt murpuss i bakgård, utredet videre og mottatt overslag på pris
- Service gjennomført på lufteanlegg, sprinkleranlegg og brannanlegg
- Ryddet bakgård og gjort triveligere
- Vasket alle vinduer innvendig og utvendig
- Renset og bonet trapper
- Dialog med diverse beboere om ulike problemstillinger
- Tømt søppelrom, for gjensatte ting, diverse ganger, men i mindre grad enn før
- Hatt dialog med politi og leverandør av videoovervåking
- Kuttet ut direktekobling til brannvesen for å spare penger.
- Montert nytt varslingsanlegg for brann

5. STYRETS PLANER FOR 2023

- Reparere murvegg i bakgård
- Spyle rør i bakgård
- Legge rør under jorden i bakgården

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Sameiet økte felleskostnader med 15% fra 01.01.2023. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økninger fra 01.07.2023. Varen for TV og internett tilpasses prisen fra leverandør på halvårlig basis.

Oslo, den 17.02.2023

Styret i Sameiet Krumgaten 4

Resultatregnskap

Sameiet Krumgaten 4

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		786 192	786 192	612 636
Andre inntekter	2	304 426	157 000	150 480
Sum driftsinntekter		1 090 618	943 192	763 116
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	5 640
Kommunale avgifter		108 710	107 439	101 012
Vedlikehold	4	124 671	170 500	161 074
Kollektiv avtale TV/bredbånd		165 084	157 000	151 807
Driftskostnader	5	268 530	252 972	296 378
Honorarer	6	70 464	66 280	63 204
Forsikring		96 945	91 000	84 366
Andre kostnader	7	3 801	12 200	4 810
Sum driftskostnader		883 845	903 031	908 291
Driftsresultat		206 773	40 161	-145 175
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 412	0	9 271
Netto finansresultat		9 412	0	9 271
Årets resultat		216 185	40 161	-135 904
Overføringer				
Overført annen egenkapital		216 185	0	-135 904
Sum overføringer		216 185	0	-135 904

Balanse

Sameiet Krumgaten 4

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		25 198	0
Andre fordringer		46 499	42 854
Bankinnskudd mv.		181 793	2 449
Sum omløpsmidler		253 490	45 303
Sum eiendeler		253 490	45 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		227 589	11 404
Sum egenkapital	9	227 589	11 404
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 111	7 332
Leverandørgjeld		2 099	10 254
Påløpte kostnader		18 586	16 313
Annen kortsiktig gjeld		105	0
Sum kortsiktig gjeld		25 901	33 899
Sum gjeld		25 901	33 899
Sum egenkapital og gjeld		253 490	45 303

OSLO, 31.12.2022 / 06.02.2023
Styret for Sameiet Krumgaten 4

Thomas Michael Alten Elvsaaas Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe
Styrets leder Styremedlem

Johan Peter Schwartz Asne Tinnes-Rimehaug
Styremedlem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kapitalinnkalling	149 986	0	0
Kabel-TV	154 440	157 000	150 480
Sum	304 426	157 000	150 480

*kapitalinnkallingen ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2022 og er fakturert iht vedtak, som ble fattet.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640	5 640

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	37 500	40 000	0
Vedlikehold utearealer	0	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	4 456	5 000	4 634
Vedlikehold elektro	5 626	5 000	20 752
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	9 816
Brannsikkerhet, sprinkling	69 681	88 000	77 528
Vedl./drift videoovervåkning	7 408	2 500	48 344
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	124 671	170 500	161 074

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	60 835	70 000	67 307
Renhold	58 807	55 000	60 730
Matter	6 926	5 000	5 670
Annen renovasjon	0	2 000	0
Skadedyrkontroll	6 906	6 800	6 525
Gressklipping	5 879	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	8 250	8 000	7 875
Vaktmestertjenester	61 976	60 672	59 951
Vaktmestertjenester ekstratjenester	58 951	45 000	88 063
Porto	0	500	258
Sum	268 530	252 972	296 378

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	10 500	10 500	10 238
Forretningsførsel	53 560	53 560	52 000
Ekstra forretningsførsel	4 184	0	966
Beboerportal	2 220	2 220	0
Sum	70 464	66 280	63 204

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Styre- og årsmøter	0	2 000	0
Bankomkostninger	3 392	5 000	4 690
EHF-fakturagebyr	105	200	120
Diverse kostnader	304	5 000	0
Sum	3 801	12 200	4 810

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Renteinntekter kunder	0	0	170
Andre finansinntekter	9 412	0	9 101
Sum	9 412	0	9 271

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01.	11 404	147 307
Tilført fra årets resultat	216 185	-135 904
Egenkapital 31.12.	227 589	11 404

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.



Til årsmøtet i Sameiet Krumgaten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Krumgaten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 216.185. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
 DGGI
INDEPENDENT MEMBER



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskaps 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. februar 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	978 948	786 192
Felleskostnader	978 948	786 192
3620 Kapitalinnkalling	0	149 986
3763 Kabel-TV	173 052	154 440
Andre inntekter	173 052	304 426
Sum driftsinntekter	1 152 000	1 090 618
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader	5 640	5 640
6320 Kommunale avgifter	130 000	108 710
Kommunale avgifter	130 000	108 710
6600 Vedlikehold bygning utv.	40 000	37 500
6605 Vedlikehold utearealer	30 000	0
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	4 456
6625 Vedlikehold elektro	6 000	5 626
6640 Vedl.hold ventilasjon	10 000	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	35 000	69 681
6643 Vedl./drift videoovervåking	3 000	7 408
6690 Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold	139 000	124 671
7690 TV og internett	186 000	165 084
Kollektiv avtale TV/bredbånd	186 000	165 084
6340 Strøm fellesanlegg	60 000	60 835
6360 Renhold	60 000	58 807
6361 Matter	8 500	6 926
6380 Annen renovasjon	2 000	0
6381 Skadedyrkontroll	7 000	6 906
6383 Gressklipping	6 000	5 879
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	8 500	8 250
6785 Vaktmestertjenester	63 000	61 976
6786 Vaktmestertjenester 2	60 000	58 951
Driftskostnader	275 000	268 530
6700 Revisjon	11 000	10 500
6710 Forretningsførsel	56 881	53 560
6711 Ekstraarbeid forretningsførsel	0	4 184
6715 Beboerportal	2 358	2 220
Honorarer	70 238	70 464
7500 Forsikringspremie	130 000	96 945

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Forsikring	130 000	96 945
7700 Styre- og årsmøter	2 000	0
7770 Bankomkostninger	5 000	3 392
7771 EHF-fakturaagebyr	200	105
7790 Diverse kostnader	5 000	304
Andre kostnader	12 200	3 801
Sum driftskostnader	988 078	883 845
Driftsresultat	163 922	206 773
Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	0	9 412
Finansinntekter	0	9 412
Netto finansresultat	0	9 412
Årets resultat	163 922	216 185

Likviditetsoversikt

Saldo bank 31.12.22	181 793
Restanse andel felleskostnader 31.12.22	25 198
Andre fordringer 31.12.22	46 499
Kortsiktig gjeld 31.12.22	-25 901
Disponible midler per 31.12.22	227 589

Budsjettert resultat 2023	163 922
---------------------------	---------

Antatt likviditetsbeholdning 31.12.23	391 511
--	----------------

Oversikten tar ikke hensyn til evt. balanseposter pr 31.12.2023

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgaten 4
Tid: 02.03.2023 – kl 16:30
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørle ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 216 185 og en egenkapital på kr 227 589, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Johan Peter Schwartz foreslo kr 50 000, som styrehonorar istedenfor kr 40 000 som budsjettet tok utgangspunkt i. Styrehonorar på kr 50 000 ble enstemmig vedtatt. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 163 922 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2023. Felleskostnader ble økt med 15% fra 01.01.2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaaas	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Asne Tinnes-Rimehaug	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Mo	Valgt for 1 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 17:30.

Oslo 2. mars 2023

Rune Dybvik
møteleder

Jørgen Holte Sørli
seksjonseier



Sofies plass

Dalsbergstien

Krungata

Cluckstads gate

Ruth Maiers plass

Dovregata

Halings gate

Stensberggata

Forbruk S-4327

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-3329.28.10.92 Se reg. best.

FELTK Fellesareal (gårdsrom) for Felst. G. H. og J S-3329.28.10.92 Se reg. best.

Felt H område for boliger U.1.0-1.5 S-25.98(S-3329)

Byggeområde for forretning og kontor U. maks. 3.0 S-2873.10.9.86 Se reg. best.

S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87

Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2258.28.7.77 Endret reg. best. S-2937

Felt I Byggeområde S-3619.18 se reg. best.





S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

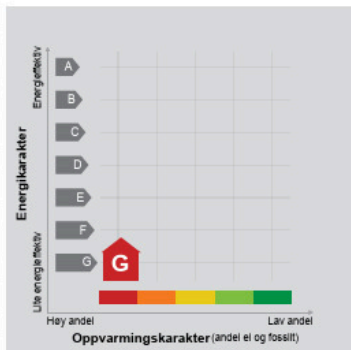
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Krumgata 4A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80531206
Brukerhetsnummer	H0501
Merkenummer	1e0e8a07-04e8-4a8c-e554-06a7631794cb
Dato	07.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howden boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysningene som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTegstein
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Krumgata 4A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	13 min 🚶 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 495 elever, 26 klasser	13 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 🚶 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.4 km

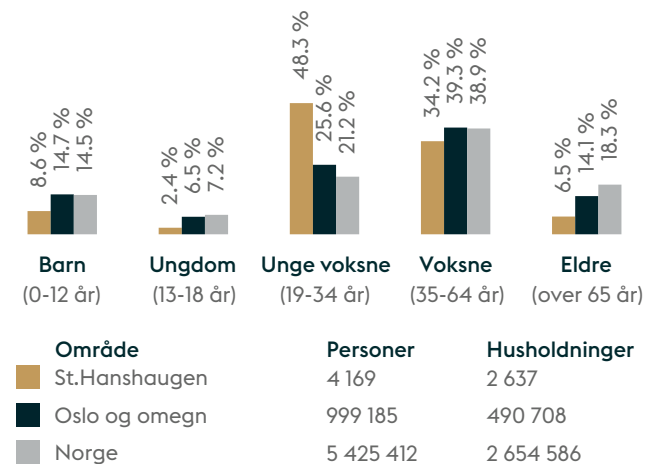
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 🚶 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 🚶 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚆 2.1 km

Barnehager

Lille Bislet studentbarnehage ... 59 barn	3 min 🚶 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 🚶 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

⊕ Lille bislett	3 min	↗
⊕ Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min	↗
↔ SATS Bislett	6 min	↗
↔ EVO Oscarsgate	10 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

Gjennom våre nye 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.

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Krungata 4A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 211, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

