

Kruses gate 6B

3 soverom | 143 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kruses gate 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
45	Vedlegg
70	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne og stilren leilighet over to plan| To biloppstillingsplasser| Hagel Markterrasse| Svært attraktiv beliggenhet

Prisantydning	18 950 000,-
Omkostninger	475 130,-
Totalpris	19 425 130,-
BRA-i	143 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1893
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Kruses gate 6B - Presentert av Nordvik Frogner!

Her får du en moderne og eksklusiv familiebolig over 2 plan i ærverdig Sveitervilla. Boligen har en svært sentral og skjermet beliggenhet i populære Kruses gate med gangavstand til "alt". I tillegg har du to biloppstillingsplasser og adkomst til privat hage. Hele huset ble omfattende oppusset i 2013, og boligen er videre modernisert i 2017 og 2020.

Høydepunkter:

2 biloppstillingsplasser

Privat og solrik hage med markterrasse

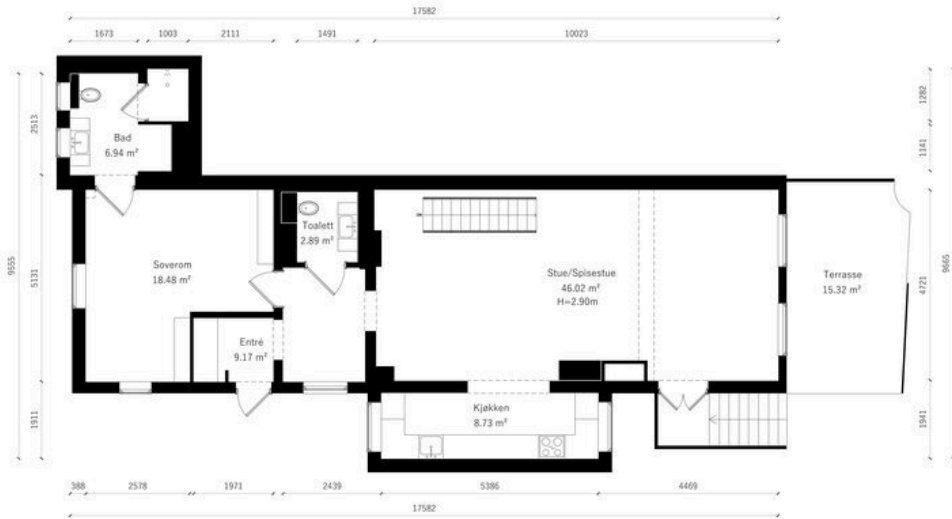
To baderom/vaskerom, samt gjeste-WC

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Svært populær beliggenhet sentralt på Frogner

Gangavstand til butikker, kaféer, parker og restauranter m.m.

Denne boligen må oppleves! Velkommen til visning!

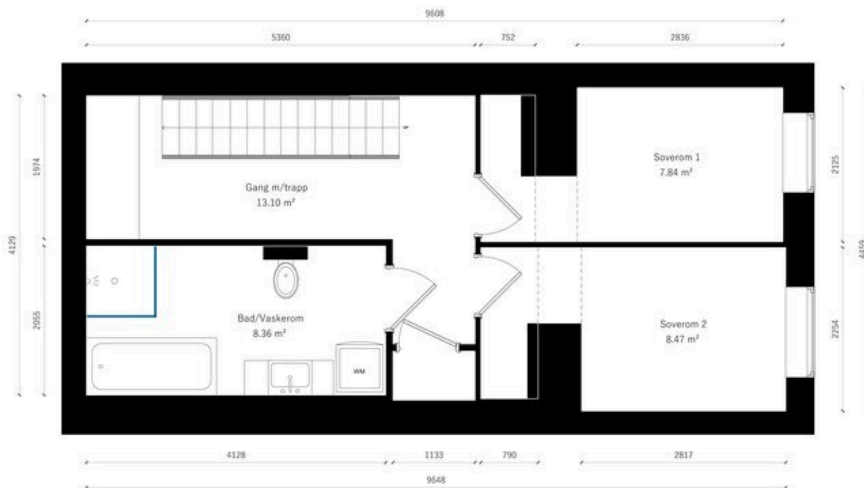


Kruses gate 6B
1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

BO 3D



Kruses gate 6B
Kjeller



Les mer om
arealberegningen

BO 3D





















Rommet er gjennomført med innebygde garderobeskap som står i stil til resten av rommet.



Fra soverommet ligger leilighetens første bad i en in-suite løsning.

Baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri.



Gode oppbevaringsmuligheter under trappen ned til underetasjen.



Delikat vaskerom/baderom fra 2013 med downlight og gulvvarme.

Videre har du to soverom av fin størrelse.



Begge rommene vender mot hagen.



I gangen har du adkomst til hovedsoverrommet og separat WC.

Det er biloppstillingsplass på utsiden av boligen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0235/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kruses gate 6B, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 239, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Nicolai August Reissiger

Kjøpesum og omkostninger
18 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
473 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

475 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
488 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

19 425 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 438 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1893

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm

BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Soverom, soverom, bad/ vaskerom og gang med trapp.
BRA-e: 10 kvm. Bod.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, hall, kontor / soverom, bad, toalettrom, stue / spisestue og kjøkken.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 15 kvm. Markterrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Innhold

Underetasje - 41 kvm BRA-I: Soverom, soverom, bad/ vaskerom og gang med trapp.
1. etasje - 102 kvm BRA-I: Entré, hall, kontor / soverom, bad, toalettrom, stue / spisestue og kjøkken.

En gjennomgående moderne og oppgradert bolig med attraktiv beliggenhet på Frogner. Hele bygget ble pusset opp og seksjonert i 2013, med ytterligere modernisering av denne leiligheten i 2017 og 2020. Her får du en kombinasjon av klassisk stil, moderne komfort og svært gode utearealer.

Hovedetasje:

Entré

Delikat og innbydende entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring. Videre inn i boligen åpner en romslig hall seg, som binder etasjen sammen på en elegant måte. Gjennomgående slette, malte flater og god takhøyde på ca. 2,94 meter gir et luftig og eksklusivt førsteinntrykk.

Stue / spisestue

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og den åpne løsningen skaper en sosial og innbydende atmosfære. Gasspeis tilfører både varme og

en lun stemning, perfekt for kjølige kvelder.

Fra stuen har du direkte adkomst til privat og solrik hage. Her har du din private oase midt på Frogner. Hagen kan by på gode solforhold og plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Stilrent kjøkken modernisert 2020 med innredning fra Blum. Eksklusiv benkeplate i sort granitt med underlimt vask fra Blanco gir et tidløst og påkostet uttrykk. Kjøkkenet har gode arbeidsflater, downlights og godt med naturlig lys fra to vinduer.

Hovedsoverom

Flexibelt rom som kan benyttes som hjemmekontor eller ekstra soverom. Rommet har enstavs parkett og slette, malte flater som gir et moderne og rolig uttrykk.

En-suite bad

Delikat flislagt bad renoveret i 2013 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og praktisk baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Downlights og naturlig lys fra vindu gir en behagelig atmosfære.

Toalettrom

Separat gjestettoalett med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med innredning.

Underetasje:

Soverom

To gode soverom med enstavs parkett og slette, malte flater. Rommene fremstår som rolige og behagelige, med gode oppbevaringsmuligheter, blant annet med plassbygde løsninger under trapp.

Bad / vaskerom

Romslig og delikat bad/vaskerom renoveret i 2013. Flislagt med varmekabler i gulv, innfliset badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett. Praktisk løsning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt gode oppbevaringsmuligheter.

Gang/trapp

Intern trapp forbinder etasjene på en god måte. Gangarealet i underetasjen gir enkel adkomst til rommene og ekstra oppbevaringsplass.

Standard

Innvendig

1. etasje:

- Leiligheten har fliser på toalettrom, entré og bad. I øvrige rom er det enstavs parkett.
- Veggene har slette, malte flater, med fliser på våtrom.
- Himlingene er slette og malt. Takhøyden er målt til ca. 294 cm.

Underetasje:

- Det er enstavs parkett i alle rom, samt fliser på bad.

- Veggene er slette og malte, med fliser på bad.
- Himlingene er slette og malt.
- Det er plassbygde garderobeløsninger under trapp.
- Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, med støpt såle i kjeller.
- Det er installert gasspeis i boligens 1. etasje.
- Mursteinspipen ble rehabilitert med stålrør i pipeløpet i 2013, men er ikke i bruk i dag.
- Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeår, med kjøkkeninnredning fra produsenten Blum. Frontene ble byttet av dagens eier rundt 2016. Det er enstavs eikeparkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt med downlights, takpendler og godt lysinnslipp fra to vinduer. Benkeplaten er i sort granitt med underlimt vask i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilatoren fører luften direkte ut av boligen.

Baderom 1. etasje:

Badet ble renoveret i 2013. På veggene er det fliser i størrelse 30x60 cm. Himlingen er malt. Det er downlights i tak, vegglampe på vegger samt innfelte vegglamper. I tillegg er det lysinnslipp fra vindu som bidrar til belysningen. På gulvet er det lagt fliser i størrelse 40x40 cm, med 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen. Rommet har baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Bad/vaskerom i underetasje:

Bad/ Vaskerom ble renoveret i 2013. På veggene er det fliser i størrelse 30x60 cm, samt 5x5 cm fliser rundt badekar. Himlingen er malt. Det er downlights i tak og belysning i speil som lyskilde. Fordelerskap er plassert bak baderomsinnredningen. På gulvet er det lagt fliser i størrelse 40x40 cm, med 5*5 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har to plastsluk, ett i dusjsonen og ett under innfliset badekar med inspeksjonssluker. Det er observert membran under klemringen. Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Det er speil med belysning over servanten. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger på ca. 100 x 100 cm. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fordelerskap er plassert bak baderomsinnredningen. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad

Toalettrom:

Fra entré/gang er det adkomst til gjestettoalett. Rommet har fliser på gulv og vegger. Himlingen er slett malt, og det er mekanisk avtrekk. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer

og heldekkende servant.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert i fellesområder i kjeller.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg plassert i rom i kjeller.
- Varmtvannsbereder på ca. 282 liter er også plassert i kjeller.
- Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på alle våtrom, samt på toalettrom og enkelte rom i kjeller.
- Det installert gasspeis og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er, ifølge kursfortegnelse, på 50 ampere.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Bygningsdeler som har fått TGIU:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Seksjonen disponerer 2 stk p-plasser etterhverandre innerst på tomten mot inngangen til seksjonen. Kart over p-plasser og utearealer ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er iht. vedtekter "tilleggsdeler til seksjoner".

Modernisering og påkostninger

Hele bygget ble pusset opp i 2013. Peis og hyller, samt glass gelender satt opp i 2017. Kjøkken gjort om og pusset opp i 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Svar: Ja

Polisenummer: 6694083

Forsikret i: Eika/Framtind

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: Oppusset i 2013

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset 2013

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: Oppusset 2013 på oppdrag fra Eista Eiendom AS Olaf Johansen Eftf AS. 2018: Satt på snø/skiferstoppere. Ny mørtel og beslag rundt piper samt erstattet skadet taksten. Utføres omfattende fasaderestaurering av Braathen Byggfornyelse i april, mai, juni 2026.

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: Oppusset 2013

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppusset i 2013. Har ikke tilgang til disse dokumentene. Elektriker involvert for oppussing av kjøkken 2022 samt oppføring av vegg i kjeller. Utført av Vinje & Blair AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja

Når ble kontrollen utført? Nyinstallert av Altro AS 02/08 2013

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Kan enkelt trekkes ladekurs fra bod ut til parkeringsplass

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: Oppusset 2013

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: Oppusset 2013

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold støttemur gårds plass juni 2025. Norsk bygg og vedlikehold AS. Paal Kleven.

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

Svar: Ja

Beskriv: Lekkasje som ble reparert av Olaf Johansen Eftf AS. 2021.

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?

Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2015.

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

Svar: Ja

Beskriv: Lille Frogner Allé 1 har søkt om etasjeforhøyelse for andre gang. Dette ble ettertrykkelig avslått av byantikvaren i forrige runde og vil få nytt avslag i denne saken også. Sameiet har sendt inn klage for å støtte avslaget.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Byggeår: 1893. Bygningen ble i 2013/2014 renoveret og oppdelt i fire leiligheter. I ettertid har sameiet gjennomført vedlikehold, herunder kontroll og gjennomgang av tak i 2018. Det pågår for tiden fasaderehabilitering (2026). Dette ferdigstilles 1. juli 2026.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består naturstein.

Utvendig:

- Yttertaket er oppført i trekonstruksjon og tekket med skiferstein og takplater.
- Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
- Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Det er også partier med pusset murfasade.

- Leiligheten har ulike typer vinduer.
- Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er installert callinganlegg til smijernsporten.
- Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
- Til hovedinngangen er det en utvendig betongtrapp belagt med skiferstein, med rekkverk i metall og glass.
- Fra balkongdøren i stuen er det adkomst til hage via en betongtrapp med flislagt overflate og rekkverk i tre, videre ned til markterrasse i treverk og hage.
- Bygget har et aktivt styre med en etablert vedlikeholdsplan.
- Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger handelen: Høyt fryseskap i boden og hvitevarer på kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- String hyllesystemet i underetasjen.
- Crown Major lampen fra Expo Nova over spisebordet.
- Vaskemaskin i underetasjen.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming via elektriske varmekabler på alle våtrom, samt på toalettrom og enkelte rom i kjeller. Det er i tillegg installert gasspeis og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 25 701 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 59 812,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr: kr 474,00,-
Renovasjonsgebyr: kr 24 907,78,-
Vann-og avløpsgebyr: kr 34 430,64,-
Totale avgifter: kr 59 812,42,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 680,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 176,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 621 695,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 13 030 993,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Kruses gate 6, orgnr. 913999975

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Krusesgate 6. Bebyggelsen og tomten gnr 213 bnr 239 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 1/10-13. For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 602 kvm (Eiertomt)

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet

får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott beliggenhet i en av Oslos vakreste gater. Enveiskjørt gate med lite gjennomgangstrafikk. Kruses gate strekker seg fra Frognerveien til Lille Frogner allé og ble i 1891 oppkalt etter generalmajor Ulrik Christian Kruse. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av servicetilbud, inkludert butikker, restauranter og kafeer. Nærområdet har også gode kollektivtransportforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og klassiske bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene her. Historiske og bevaringsverdige omgivelser som er preget av ulike arkitektoniske stilretninger fra de siste to århundrer inkludert vakre fasader, gateløp, hager og parkanlegg. Nærmiljøet oppleves rolig og hyggelig med behagelig atmosfære og lokal identitet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Gimle, Kiwi Bygdøy allé eller Meny Frogner som alle er innenfor 500 meter fra eiendommen. Det er også verdt å nevne hyggelige serveringssteder like i nærheten; Sawan, Spisestedet Feinschmecker, San Francisco Bread Bowl og det velkjente bakeriet WB Samson. Ikke minst Solli plass med et yrende byliv og gode restauranter, samt Sommerro som huser syv restauranter som hver byr på unike opplevelser.

Fra eiendommen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Vestkanttorvet er like i nærheten, og har tilbudt antikk-, brukt- og klesmarked siden 1989. Det er også kort vei til flere av byens flotte parker, med Slottsparken, Frognerparken og Uranienborgparken kun en kort spasertur unna. For øvrig byr området på treningssenter, kino, museum, legevakt, delikatesseforretninger, skoler, barnehager og et bredt utvalg av butikker og serveringssteder.

Området har et godt kollektivtilbud, med holdeplass Lille Frogner allé kun 200 meter unna. Ellers er det ca. 10 min gange til Solli plass som er et kollektivknutepunkt for trikk og buss. Tog og T-bane er lett tilgjengelig fra Nationaltheatret stasjon, ca. 15 min gange fra boligen. Foruten de kollektive tilbudene, er det også meget enkel adkomst med bil, både fra E18, Ring 2 og Bygdøy Allé via Drammensveien

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av bruksenheter

datert 22.04.2014.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 19.06.2015.

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 07.01.1893.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for WC-anlegg datert 25.02.1904.

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Spesialområde - bevaring (boliger) i reguleringsplan, S-3177, vedtatt 30.05.1990.

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

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken og Gimlekvar탈ene
Hensikt: Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Byggesak - Saksnummer: 2025/21596 - Lille Frogner allé 1 - forhåndskonferanse påbygg på leilighetsbygg
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/18158 - Frognerveien 22
- bruksendring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/08149 - Kruses gate 1 -
ombygging i 1. og 2.etasje med etablering av nytt bad -
bolig
Status: 2025/08149

Byggesak - Saksnummer: 2025/08996 - Kruses gate 11 -
bruksendring av kontor i 1. etasje til tre boenheter
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/13691 - Kruses gate 11 -
innbygging av deler av terrasse
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/03142 - Frognerveien
29A - riving av deler av bygget
Status: Under behandling

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/>

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/239/1:
19.03.1892 - Dokumentnr: 900418 - Bestemmelse om
bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:239
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1962 - Dokumentnr: 510996 - Bestemmelse om
bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:239
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1967 - Dokumentnr: 509406 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
beliggenhet av tilbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:239
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1999 - Dokumentnr: 13795 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1999 - Dokumentnr: 13795 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/5
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.10.2013 - Dokumentnr: 830616 - Resek/deling av
seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/5
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/5

01.10.2013 - Dokumentnr: 830616 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Ending av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 156/558

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom
reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette
betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og
bygningloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være
et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av
endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningloven
§ 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre
verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og
kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og
interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere
angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av
aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Les mer her:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.919812242270645,10.71239948272705,59.91743265015152,10>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 151 600,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 216 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 10 625,-

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 1. mai 2026

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90056220

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kruses gate 6B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min ⚡ 1.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min ⚡ 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min ⚡ 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min ⚡ 0.9 km

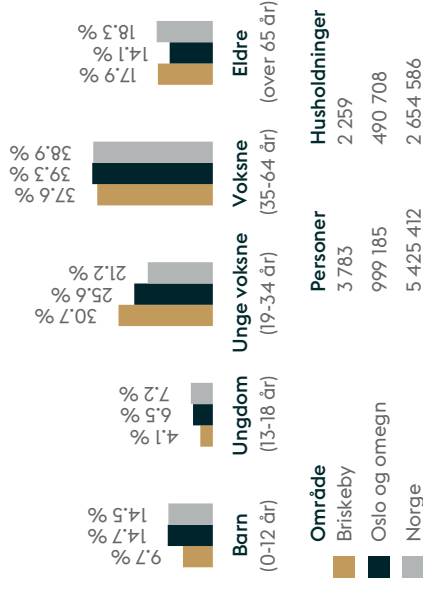
Offentlig transport

🚶 Lille Frogner allé Linje 12	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Lille Frogner allé Linje 12N	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min ⚡ 1.6 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min ⚡ 1.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min ⚡ 4.7 km

Barnehager

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	8 min ⚡ 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

- 🏃 Uranienborg skole 9 min ⚡
- 🏃 Inkognito terrasse balløkke 8 min ⚡
- 🏃 SATS Solli plass 8 min ⚡
- 🏃 Fresh Fitness Majorstuen 14 min ⚡

«Et fantastisk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Nicolai August Reissiger

9578-5998-4-838845

2026-04-20 13:24:56



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kruses gate 6B, 0263 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Nicolai August Reissiger	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. oktober 2015	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 6694083 Forsikret i: Eika/Framtind	

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: Oppusset i 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset 2013

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: Oppusset 2013 på oppdrag fra Eista Eiendom AS Olaf Johansen Eftf AS. 2018: Satt på snø/skiferstoppere. Ny mørtel og beslag rundt piper samt erstattet skadet taksten. Utføres omfattende fasaderestaurering av Braathen Byggfornyelse i april, mai, juni 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset 2013

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppusset i 2013. Har ikke tilgang til disse dokumentene. Elektriker involvert for oppussing av kjøkken 2022 samt oppføring av vegg i kjeller. Utført av Vinje & Blair AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nyinstallert av Altro AS 02/08 2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan enkelt trekkes ladekurs fra bod ut til parkeringsplass

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: Oppusset 2013

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: Oppusset 2013

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold støttemur gårdsplass juni 2025. Norsk bygg og vedlikehold AS. Paal Kleven

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 soppkader?

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje som ble reparert av Olaf Johansen Eftf AS. 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2015.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lille Frogner Allé 1 har søkt om etasjeforhøyelse for andre gang. Dette ble ettertrykkelig avslått av byantikvaren i forrige runde og vil få nytt avslag i denne saken også. Sameiet har sendt inn klage for å støtte avslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0235/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Nicolai August Reissiger

Dato

2026-04-20

Identifikasjon



Nicolai August Reissiger



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


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Kruses gate 6 B, 0263 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 213, bnr. 239, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 22136-1789

Eiendomsverdi ref nr: TO6855

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



Medlem av



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

EK Takst AS



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne eierseksjon i renoverert sveitservilla, beliggende i Kruses gate på Frogner.

Bygningen ble i 2013/2014 renoverert og oppdelt i fire leiligheter. I ettertid har sameiet gjennomført vedlikehold, herunder kontroll og gjennomgang av tak i 2018. Det pågår for tiden fasaderehabilitering (2026).

Boligen fremstår med gjennomgående god standard.

Leiligheten går over kjeller og 1. etasje, og har to bad fordelt på etasjene samt kjøkken fra renoveringsåret. Kjøkkenfronter ble byttet i 2016.

Det er enstavs parkett i oppholdsrom og fliser på våtrom.

Overflatene fremstår med lite slitasje. Boligen har god takhøyde og plassbygde garderobeløsninger.

Fra stuen, som har gasspeis, er det utgang til trapp ned til hage og egen markterrasse i treverk.

Leiligheten disponerer ekstern bod som gir gode lagringsmuligheter.

Boligen holder høy standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon og tekket med skiferstein og takplater. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Det er også partier med pusset murfasade. Det pågikk fasaderehabilitering av gården på befaringstidspunktet. Leiligheten har ulike typer vinduer. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er installert callinganlegg til smijernsporten. Til balkongen er det en malt balkongdør med isologlass.

Til hovedinngangen er det en utvendig betongtrapp belagt med skiferstein, med rekkverk i metall og glass. Fra balkongdøren i stuen er det adkomst til hage via en betongtrapp med flislagt overflate og rekkverk i tre, videre ned til markterrasse i treverk og hage.

Bygget har et aktivt styre med en etablert vedlikeholdsplan.

Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Leiligheten har fliser på toalettrom, entré og bad. I øvrige rom er det enstavs parkett. Veggene har slette, malte flater, med fliser på våtrom. Himlingene er slette og malt. Takhøyden er målt til ca. 294 cm.

Underetasje:

Det er enstavs parkett i alle rom, samt fliser på bad. Veggene er slette og malte, med fliser på bad. Himlingene er slette og malt. Det er plassbygde garderobeløsninger under trapp.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, med støpt såle i kjeller.

Det er installert gasspeis i boligens 1. etasje. Mursteinspipen ble rehabilitert med stålrør i pipeløpet i 2013, men er ikke i bruk i dag. Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, med kjøkkeninnredning fra produsenten Blum. Frontene ble byttet av dagens eier rundt 2016.

Det er enstavs eikeparkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt med downlights, takpendler og godt lysinnslipp fra to vinduer.

Benkeplaten er i sort granitt med underlimt vask i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur.

Kjøkkenventilatoren fører luften direkte ut av boligen.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalett. Toalettet har fliser på gulv og vegger. Himlingen er slett malt, og det er mekanisk avtrekk.

Toalettet er utstyrt med vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert i fellesområder i kjeller.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.

Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg plassert i rom i kjeller.

Varmtvannsbereider på ca. 282 liter er også plassert i kjeller.

Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på alle våtrom, samt på toalettrom og enkelte rom i kjeller. I tillegg er det installert gasspeis og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er, ifølge kursfortegnelse, på 50 ampere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

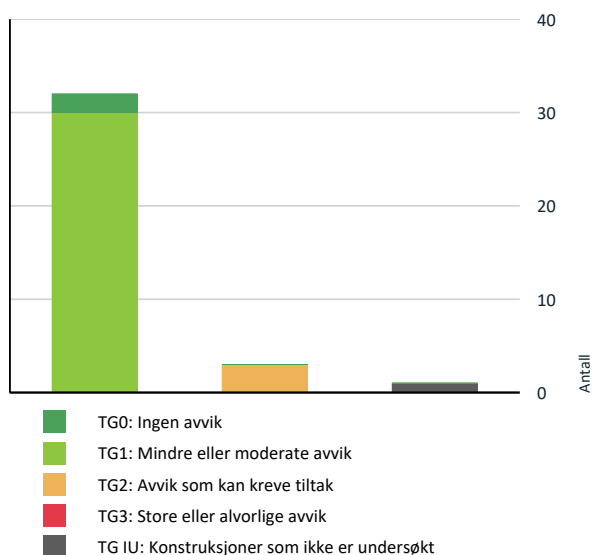
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert 07.01.1893 som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omfatter ombygging og oppdeling av Sveitervillaen til, 4 boligseksjoner, datert 22.04.2014. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

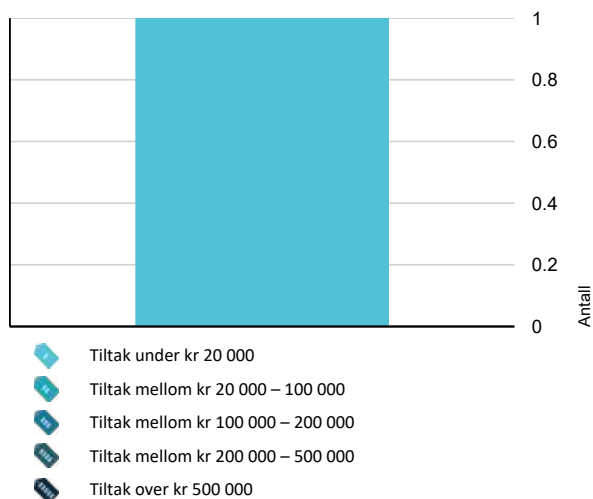
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1893

Kommentar
Sveitservilla oppført i 1892 som i 2013/2014 ble renoveret.

Anvendelse

Sveitservilla oppført i 1892 som i 2013/2014 ble renoveret og oppdelt i fire boligseksjoner med felles eiet tomt. Sveitservillaen går over to etasjer samt kjeller og loft.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående høy standard og ble ifølge tidligere salgsoppgave totalrenoveret i 2013. Det er i ettertid utført noe vedlikehold og enkelte moderniseringer.

Boligen går over to etasjer, med hovedinngang i 1. etasje. Denne etasjen inneholder entré/vindfang, gang med adkomst til gjestetoalett, samt hovedsoverom med eget bad. Videre er det en romslig stue- og spisestueløsning med delvis åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til terrasse med trapp ned til hage og markterrasse.

Underetasjen inneholder to soverom, plassbygde garderobeløsninger under trapp, samt bad/vaskerom. Her finnes også teknisk rom med balansert ventilasjon. Lagringsmuligheter er ivare tatt med bod i felles bodkjeller. Leiligheten fremstår med høy standard. Det vises for øvrig til tilstandsrapport for ytterligere detaljer.

Vedlikehold

Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon og takket med skiferstein og takplater. Taket ble gjennomgått og kontrollert i 2018.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Det er også partier med pusset murfasade. Enkeltbord er sporadisk kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Det er montert belysning på deler av fasaden.

Det pågikk fasaderehabilitering av gården på befaringstidspunktet April 2026.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har ulike typer vinduer.

I 1. etasje er det vinduer i stue og kjøkken med 2-lags glass fra 2013. Vindu i entré/gang har koblet glass med innvendig vindu med 2-lags glass fra 2013.

Vindu på soverom og bad har koblet glass. På badet er det blyglassvindu.

I underetasjen er det vinduer med 2-lags glass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduernes alder settes Tg2.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er installert callinganlegg til smijernsporten.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2015.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sydvendt markterrasse i treverk, med adkomst via trapp fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er avdekket enkelte slitte terrassebord, samt ett bord med tegn til råte og Tg2 settes.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til hovedinngangen er det en utvendig betongtrapp belagt med skiferstein, med rekkverk i metall og glass. Fra balkongdøren i stuen er det adkomst til hage via en betongtrapp med flislagt overflate og rekkverk i tre.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for byggets fellesdeler.

Bygget har et aktivt styre med en etablert vedlikeholdsplan. Tak, taknedløp og fasade er rehabilitert. I tillegg gjennomgikk hele gården en totalrenovering i 2013, jf. tidligere salgsoppgaver.

TG 1 Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller. Bodene har støpt dekke og murpussede vegger, Gitterdør til boden som fremstår som tørr og i god stand.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etasje:

Leiligheten har fliser på toalettrom, entre og bad. I øvrige rom er det en -stavs parkett. Veggene har slette, malte flater, med fliser på våtrom. Himlingene er slette og malt. Takhøyden er målt til ca. 294 cm.

Underetasje:

Det er enstavs parkett i alle rom, samt fliser på bad. Veggene er slette og malte, med fliser på bad. Himlingene er slette og malt. Det er plassbygde garderobeløsninger under trapp.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, med støpt såle i kjeller.

Det er foretatt punktvis kontroll i utvalgte rom ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker og bulinger kan forekomme uten nødvendigvis å bli registrert. Det kan derfor også forekomme større avvik, da ikke alle rom er kontrollert.

I 1. etasje er kjøkkenet og soverom kontrollert:

På soverommet ble det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 13 mm gjennom rommet.

På kjøkkenet ble det målt 7 mm avvik over 2 meter, og totalt 11 mm gjennom rommet.

I underetasjen er soverom kontrollert:

På soverommet ble det målt avvik (ikke oppgitt).

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, jf. NS 3600.

Årstall: 1893

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Det er installert gasspeis i boligens 1. etasje, med uttak i vegg og utvendig propantank ved balkongdør.

Mursteinspipen i huset ble rehabilitert med stålrør i pipeløpet i 2013.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg mot grunn .



TG 1 Innvendige trapper



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ Vaskerom ble renoverert i 2013, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelse 30x60 cm, samt 5x5 cm fliser rundt badekar. Himlingen er malt. Det er downlights i tak og belysning i speil som lyskilde.

Fordelerskap er plassert bak baderomsinnredningen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse 40x40 cm, med 5*5 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 60 mm fra toppen av slukristen i nedsenket dusjsone til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk, ett i dusjsonen og ett under innfliset badekar med inspeksjonsluker. Det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige forhold.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Det er speil med belysning over servanten. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger på ca. 100 x 100 cm. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fordelerskap er plassert bak baderomsinnredningen.

KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørbblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra gang garderobegang i vegg mot våtsone.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoverert i 2013, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i størrelse 30x60 cm. Himlingen er malt. Det er downlights i tak, vegglampe på vegger samt innfelte vegglamper. I tillegg er det lysinnslipp fra vindu som bidrar til belysningen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt fliser i størrelse 40x40 cm, med 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørbblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår, med kjøkkeninnredning fra produsenten Blum. Frontene er byttet av dagens eier rundt 2016.

Det er enstavs eikeparkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt med downlights, takpendler og godt lysinnslipp fra to vinduer.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Siemens
Mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplaten er i sort granitt med underlimt vask i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenvinduene gir godt med naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalett. Toalettet har fliser på gulv (40x40 cm) og fliser på vegger (30x60 cm). Himlingen er slett malt, og det er mekanisk avtrekk i taket.

Toalettet er utstyrt med vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert i fellesområder i kjeller.

Det er fordelerskap på bad.

Alle rør ble renoveret i 2013.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern, skiftet i 2013 (Ref eier)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i rom i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2023 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på alle våtrom, samt på toalettrom og enkelte rom i kjeller. I tillegg er det installert gasspeis og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 50 Amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Hovedtavle i kjeller.



Sikringskap plassert i entre/ gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/ Leire. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.

Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.

Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befarings, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

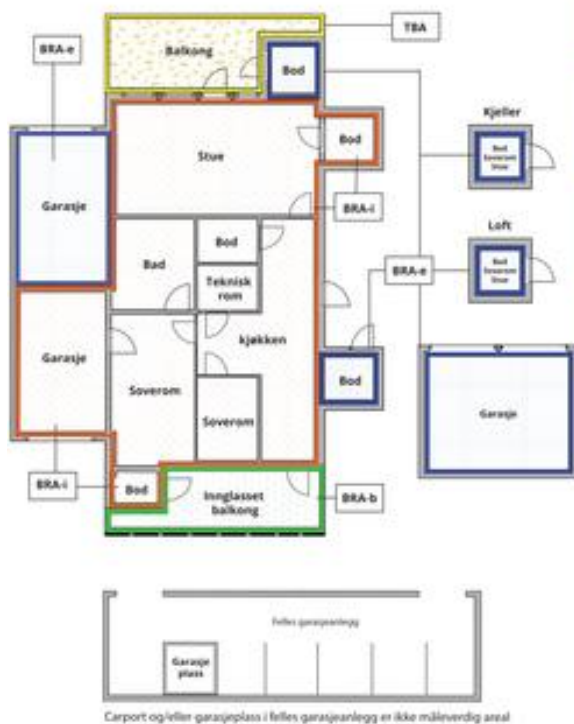
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	41	10		51	
1.Etasje	102			102	15
SUM	143	10			15
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom, bad/ vaskerom, gang med trapp	Bod	
1.Etasje	Entré, hall, kontor / soverom, bad, toalettrom, stue / spisestue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Bod i kjeller er oppmålt til 9,58 kvm og ført opp som BRA-e (Avrundet til 10 kvm)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert 07.01.1893 som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omfatter ombygging og oppdeling av Sveitservillaen til, 4 boligseksjoner, datert 22.04.2014. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	239		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kruses gate 6 B

Hjemmelshaver

Reissiger Nicolai August

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet i en av Oslos vakreste gater. Enveiskjørt gate med lite gjennomgangstrafikk. Kruses gate strekker seg fra Frognerveien til Lille Frogner allé og ble i 1891 oppkalt etter generalmajor Ulrik Christian Kruse. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av servicetilbud, inkludert butikker, restauranter og kafeer. Nærområdet har også gode kollektivtransportforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Byggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og klassiske bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene her. Historiske og bevaringsverdige omgivelser som er preget av ulike arkitektoniske stilretninger fra de siste to århundrer inkludert vakre fasader, gateløp, hager og parkanlegg. Nærmiljøet oppleves rolig og hyggelig med behagelig atmosfære og lokal identitet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Gimle, Kiwi Bygdøy allé eller Meny Frogner som alle er innenfor 500 meter fra eiendommen. Det er også verdt å nevne hyggelige serveringssteder like i nærheten; Sawan, Spisestedet Feinschmecker, San Francisco Bread Bowl og det velkjente bakeriet WB Samson. Ikke minst Solli plass med et yrende byliv og gode restauranter, samt Sommerro som huser syv restauranter som hver byr på unike opplevelser.

Fra eiendommen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Vestkanttorvet er like i nærheten, og har tilbudt antikk -, brukt - og klesmarked siden 1989. Det er også kort vei til flere av byens flotte parker, med Slottsparken, Frognerparken og Uranienborgparken kun en kort spasertur unna. For øvrig byr området på treningssenter, kino, museum, legevakt, delikatesseforretninger, skoler, barnehager og et bredt utvalg av butikker og serveringssteder.

Området har et godt kollektivtilbud, med holdeplass Lille Frogner allé kun 200 meter unna. Ellers er det ca. 10 min gange til Solli plass som er et kollektivknutepunkt for trikk og buss. Tog og T-bane er lett tilgjengelig fra Nationaltheatret stasjon, ca. 15 min gange fra boligen. Foruten de kollektive tilbudene, er det også meget enkel adkomst med bil, både fra E18, Ring 2 og Bygdøy Allé via Drammensveien

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Det er innført beboerparkering i dette området(indre by)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er på gul liste (Vernet)

Om tomten

Pent opparbeidet eiertomt på 602 kvm som tilhører sameiet.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader. Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmpumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen

rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN


Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, Norgespris på

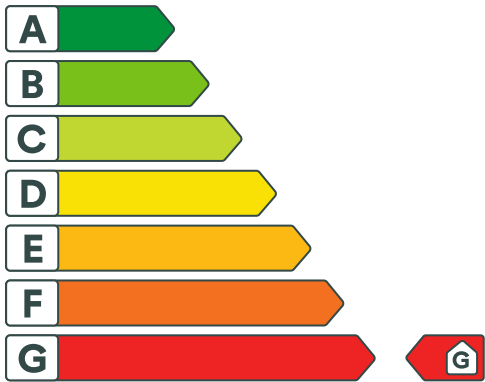
Forutsetninger


strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.




Adresse Kruses gate 6B, 0263 OSLO	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289003
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 80510888
Gårdsnummer 213	Bruksnummer 239
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1896	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 142,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 338,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 338,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 48 101 kWh
---	---



Kruses gate 6B, 0263 OSLO



Detaljering

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



Kruses gate 6B, 0263 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Krusesgate 6

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Krusesgate 6. Sameiet er opprettet ved tinglyst oppdelingsbegjæring.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 213 bnr 239 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 1/10-13 (dato) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål, og dessuten rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Parkeringsplasser og boder på uteplan, samt en særskilt del av uteområdet mot gaten, er tilleggsdeler til seksjoner og inngår ikke i fellesarealene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner

(Vedtekter side 1 av 7)

på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2 Husordensregler

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

5.1

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

5.2

Allt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal

(Vedtøkt side 2 av 7)

betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6.1

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

7 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berømmelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

(Vedtekter side 3 av 7)

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsføreren kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(Vedtekter side 4 av 7)

- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiermøtet, se pkt. 10.2.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem

(Vedtekter side 5 av 7)

valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonslovens § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

(Vedtøker side 6 av 7)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

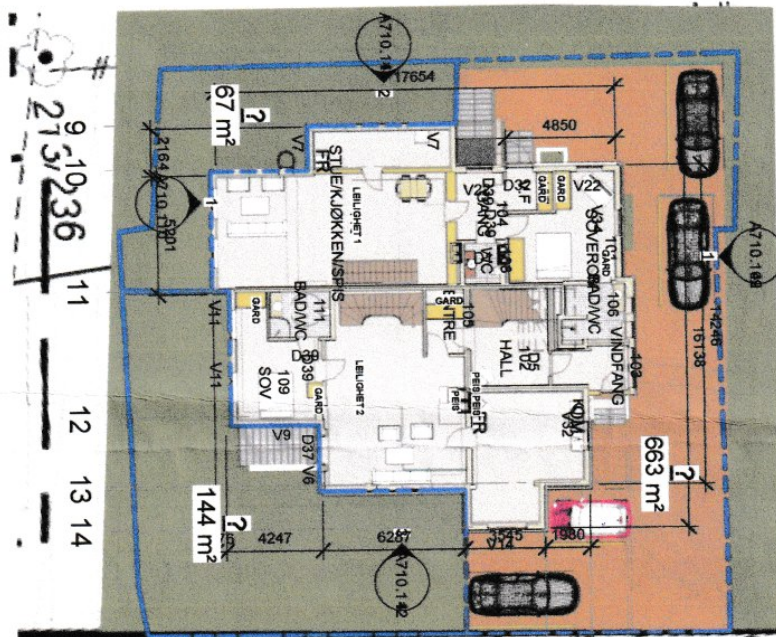
15 Registrering i foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i foretaksregisteret med vedtekter innen 6 mnd. etter at eierseksjonssameiet er opprettet.

Oslo, 23/7-14 (dato)



(Vedtekter side 7 av 7)



8 6 Beving-fortau. S-

ARBEIDSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder	Utørt.	Kont.	Dato
	EISTA EIENDOM AS	Målestokk	1 : 200	Dato 10.09.2013
	KRUSES GATE 6 GNR/BNR 213/239	Formål AS	TAN	Kont. TAN
	UTAREAL SETT FRA 1. ETASJE	Prosjekt nr.	710	
	PLAN	Tegning nr.	A710.167	Rev.
<p>www.arkitektur.no DRAMMENSVEIEN 128A, 0277 OSLO POSTBOKS 1094 HOFF, 0218 OSLO post@arkitektur.no</p>				

10.09.2013 17:53:24

V.D. No. 277
L. Mag.

Lyngsø
Kjøbmand
Kjøbmand

1891
1771 277 - 177

Lyngsøsmødet 1891

Offentlig Meddelelse af Lyngsøsmødet af den 13. Septbr. 1891

Christiania den 14. Septbr. 1891 7. 1. 91.

13
14
15

Medlemmerne af den offentlige Lyngsøsmødet

den 13. Septbr. 1891
L. Mag.

13
14
15

1891

1891-91

Medlemmerne af den offentlige Lyngsøsmødet af den 13. Septbr. 1891

Christiania den 16. Sept. 1891

1891

L. Mag.

Medlemmerne af den offentlige Lyngsøsmødet af den 13. Septbr. 1891

Christiania den 16. Sept. 1891

L. Mag.

Handwritten signature

13
14
15

1891

1891

L. Mag.

1915-1916

Annuitets
Tegning

1096
37

Expeditions-Dokument

Tilflytning og indtr. forarskrift
for Nord-Ø. Østgrønland
den 27. Okt. 1915. den 29. Oktober 1919

Udsendt af Expeditionschefen til Ekspeditionen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen til Ekspeditionen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Ekspeditionen til Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen, og til den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef.

den 27. Oktober 1915
O. Myjelle Heltzen

1915
1916

Indtr. af ekspeditionen
den 11. marts 1915

G. Myjelle Heltzen

Udsendt af Ekspeditionen til Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen til Ekspeditionen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Ekspeditionen til Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen, og til den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef.

den 29. Oktober 1915
O. Myjelle Heltzen

1915
1916

Udsendt af Ekspeditionen til Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen til Ekspeditionen og den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef, og
sendt af Ekspeditionen til Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschefen, og til den Nord-Øst-Grønlandske Expeditionschef.

G. Myjelle Heltzen

Arbeidsblad
for bygningene

10 1974

v 1

Ekspedisjons-Dokument

område *innv. bygging*

til *6. divisjon*

dato *14. mars 1974*

til *21. juli 1974*

Overordnet Oslo krets

Oslo den 14. mars 1974

A. A. A.

NR/74.

Mr. S. SPANDE, J. nr. 2210/74.

Tilskendes her bygningstafel.

Ansøderen anbefales i henhold til bygningstafelens bestemmelser

og forskrifter.

Oslo krets, 14. mars 1974.

Efter bygningstafel.

Edd Simth

S. Spande



*Ad til innstilling
14. mars 1974
Spande*

Arbeidets art
Tilbygg av spisesal.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Kruses gt. 6		62/1300/HP.

Byggherre

Ansvarshavende

**Henry Fosse,
Kruses gt. 6,**

Oslo 2.

Date

20. mars 1964.

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

Forbehold:

Som midlertidig anlegg i henhold til tinglyst erklæring.

- Det påtales at arbeidet er utført uten godkjent ansvarserklæring og uten at bygningskontrollen er varslet for tilsyn.
- Byggherren må selv være ansvarlig for mulige feil ved konstruksjonene.

Hans Greftegreff
H. Greftegreff
Bygningsinspektør

T. Bach
T. Bach

Utvekslet av
Filippus til utvekslingskreditt 1.1.63.

Erkjennelse nr. Erkjennelse 1.	Dato 6.1.63
-----------------------------------	----------------

Erkjennelse

Erkjennelse

Herr Harry Haug
Erkjennelse 1.
OSLO-2

Registrert hos Kristiansen
Havslip 71
FREDERSTAD

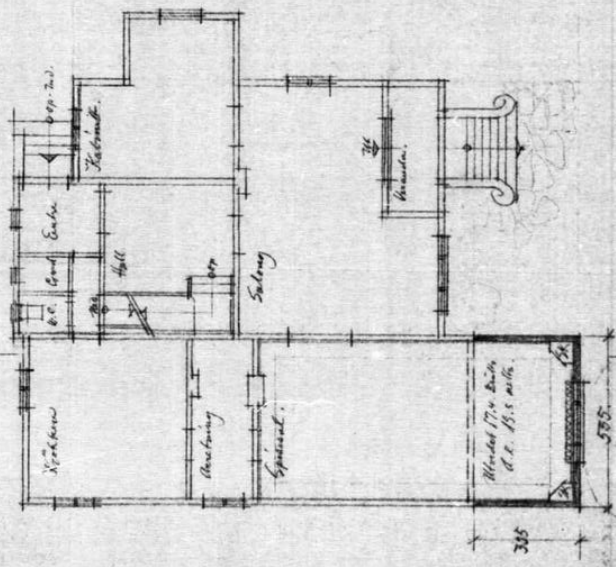
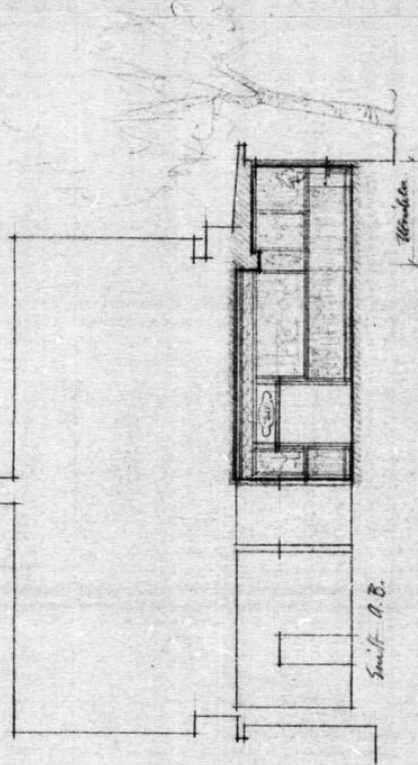
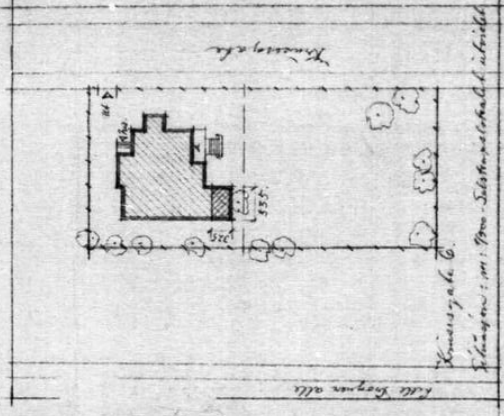
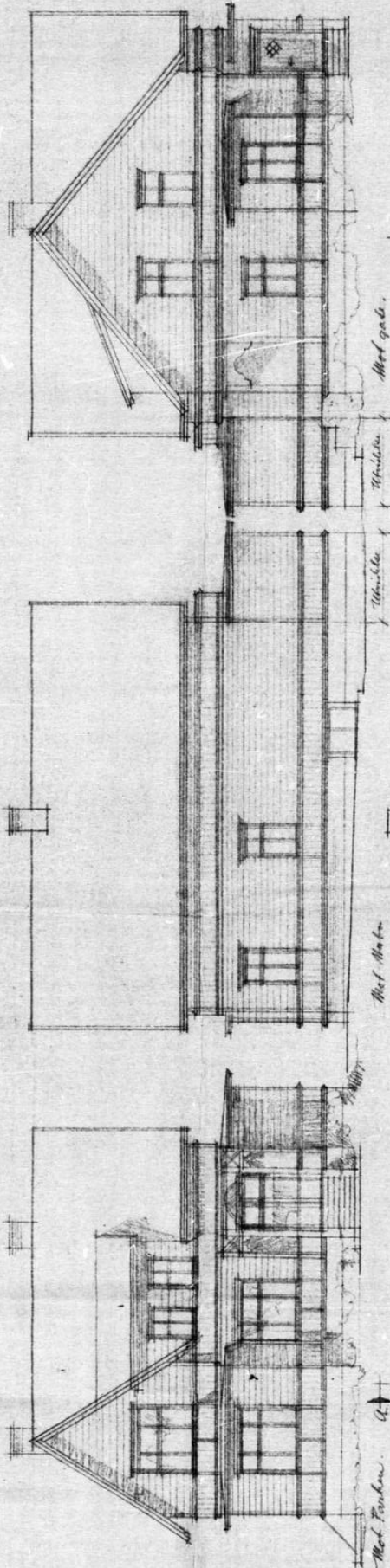
den 3. januar 1963.

ES/kl.

Det erklæres at over og under beskrivelsen av overenssettelse ikke foreligger forbehold og at begge parter har holdt


Hans Grøftegreft.

NEUFOTOGRAFERT: 19 X



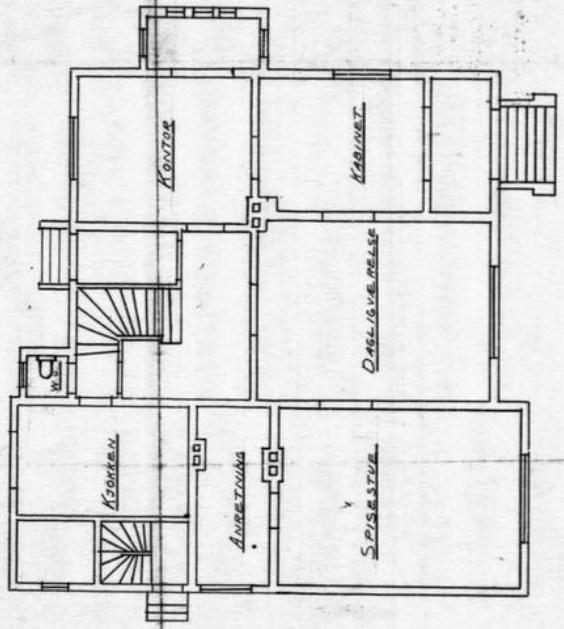
Sjöspelskafel, Kungälvsk. C.
 Ein. - Rany Toren og Jini.
 Uthvillen av Spisrummet.
 M: 1/100. - Ein. - D. M. H.

KRUSES GADE N° 6
PLANAF / 1^{ste} ETAGE

6277
1903
1903-1903. 2.



E. Svanström & Co.
1878-1903
KRISTIANIA
Torggaden 11
Telefon 1514





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Andresen Arkitekter AS
Hovfaret 8
0275 OSLO

Dato: 22.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201201205-41 Saksbch: Arild Jacobsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: KRUSES GATE 6 Eiendom: 213/239/0/0
Tiltakshaver: Eista Eiendom AS Adresse: Gladengveien 16, 0661 OSLO
Søker: Andresen Arkitekter AS Adresse: Hovfaret 8, 0275 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - KRUSES GATE 6

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201201205			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A710-100	06.01.2012	1/11
Snitt B-B	A710-117	04.05.2012	7/12
Horisontal snitt (plan)	A710-141	04.05.2012	7/13
Plan 1. etasje B	A710.102	12.06.2012	14/5
Plan loft	A710.104	12.06.2012	14/9
Takplan	A710.115	12.06.2012	14/10
Fasade mot vest	A710.111	12.06.2012	14/12
Fasade mot nord	A710.109	12.06.2012	14/14
Plan kjeller	A710.101	27.06.2012	17/2
Plan 2. etasje	A710.103	27.06.2012	17/3
Fasade mot øst	A710.112	27.06.2012	17/4
Fasade mot sør	A710.110	27.06.2012	17/5



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Pålegget om ferdigstillelse av er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

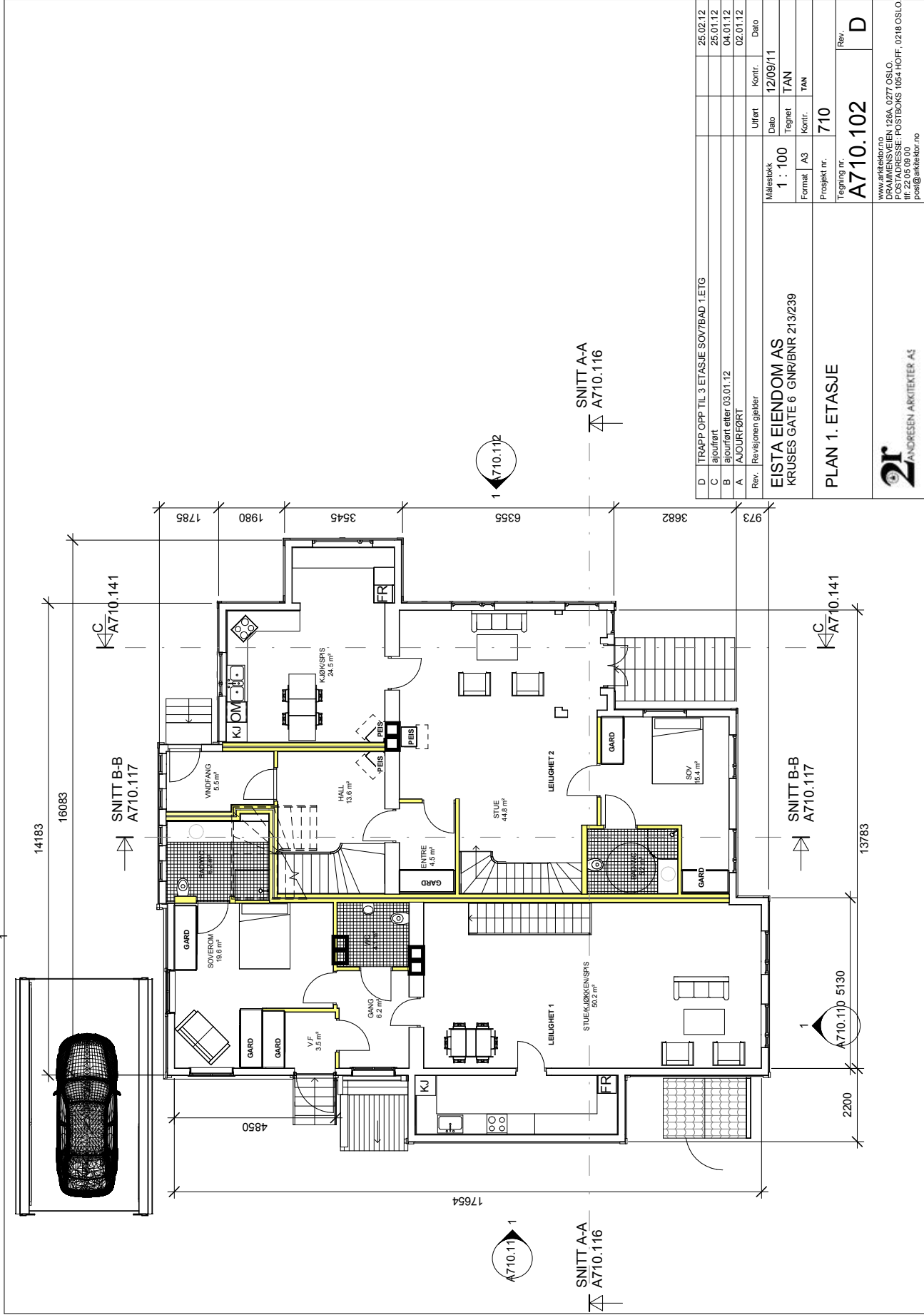
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2014 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler

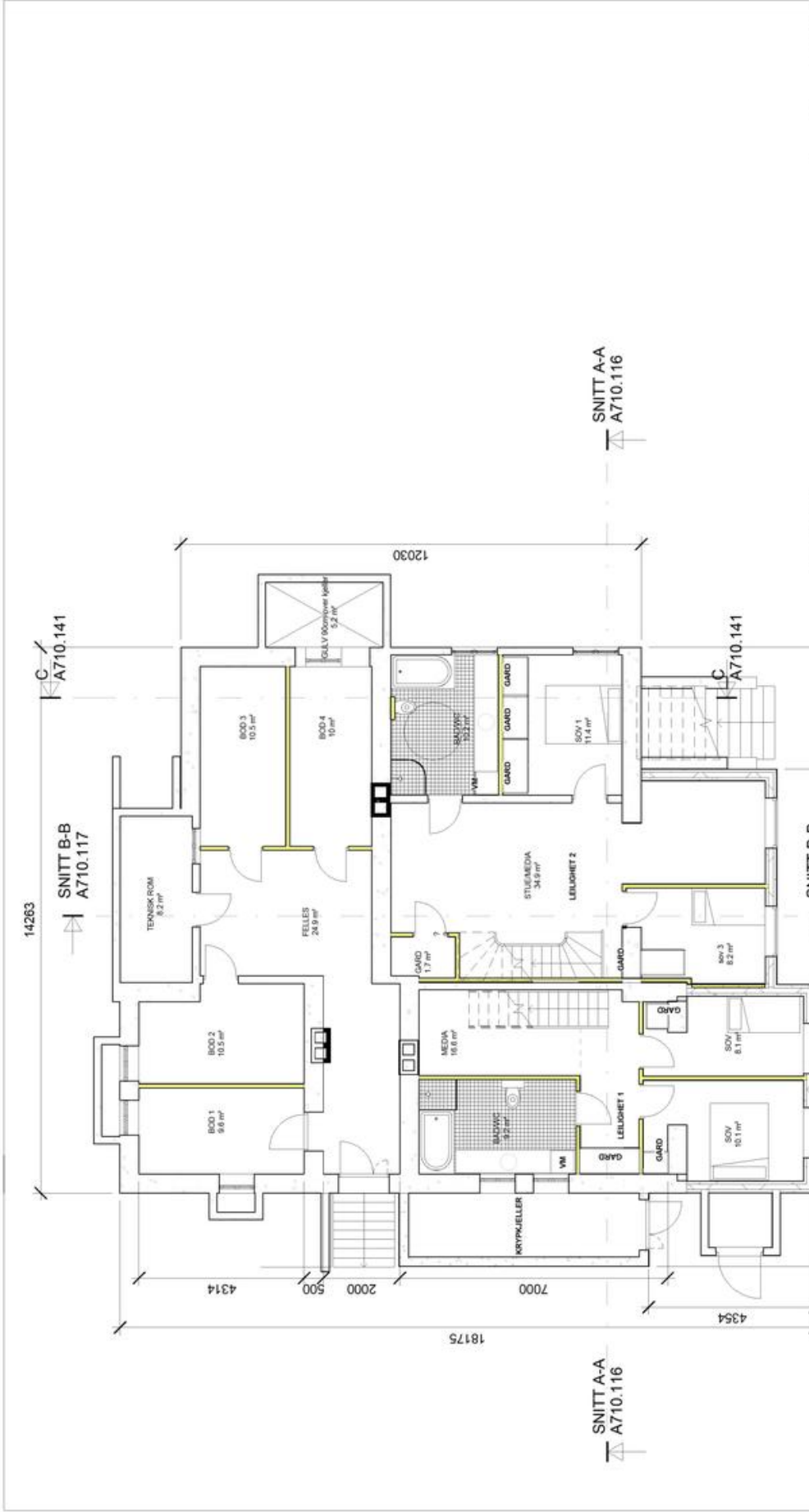
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Eista Eiendom AS, Gladengveien 16, 0661 OSLO, killinge@online.no



D	TRAPP OPP TIL 3 ETASJE SOV/BAD T.ETG			25.02.12
C	gjort			25.01.12
B	gjort eller 03.01.12			04.01.12
A	AKJØRHØRT			02.01.12
Rev. Revisjonen gjelder		Ulfart	Kontr.	Dato
Målestokk		Dato	12/09/11	
1 : 100		Tegnet	TAN	
Format		A3	Kontr.	TAN
Prosjekt nr.		710		
Tegning nr.		A710.102	Rev.	D



C	sjouffret	25.01.12							
B	sjouffret eller 03.01.12	04.01.12							
A	AJOURFØRT	02.01.12							
Rev.	Revisjonen gjelder								
EISTA EIENDOM AS		Målestokk	Dato	Utløst	Kont.	Dato			
KRUSES GATE 6 GNR/BNR 213/239		1 : 100	05/18/10						
KJELLERPLAN		Format	Tegnet						
		A3	TAN						
		Prosjekt nr.							
		710							
		Tegning nr.							
		A710.101							
		Rev.							
		C							
www.arktektor.no									
DRAMMENSVEIEN 126A, 0277 OSLO									
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFVIK, 0218 OSLO									
tlf: 022 90 00 00									
post@arktektor.no									
2i ANDRESEN ARKITEKTER AS									



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

HERBERN ARKITEKTER AS

Nordraaks gate 1 D

0266 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201500182-6
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Anne Marthe Karlsen Dato: 19.06.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: KRUSES GATE 6 Eiendom: 213/239/0/0

Tiltakshaver: Jon-Erik Hjeldnes Adresse: Kruses gate 6, 0263 OSLO
Søker: HERBERN ARKITEKTER AS Adresse: Nordraaks gate 1 D, 0266 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - KRUSES GATE 6

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500182			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-1	05.01.2015	1/11
Plan 1	A20-1	04.01.2015	1/15
Fasade vest	A40-2	04.01.2015	1/16
Fasade sør	A40-1	04.01.2015	1/17

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-ciendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2015 av:

*Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:
Jon-Erik Hjeldnes, Kruses gate 6, 0263 OSLO, ehjeldne@online.no



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/239	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 59 812,42
Eiendomsadresse:	Kruses gate 6B 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Boligsameiet Kruses Gate 6 Kruses Gate 6a 0263 OSLO		
Eiernavn:	Kruses Gate 6 A-B Sameiet	Totalt	NOK 59 812,42

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	14 867,80	0,00	26030000062132047	11888907	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			14 867,80					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	24 907,78
Vann- og avløpsgebyr	34 430,64
Totale avgifter	59 812,42

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/239	DeINr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Kruses gate 6B 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Villa Krusesgate As c/o Erik Wegge, Goliveien 13 1472 FJELLHAMAR		
Eiernavn:	Villa Krusesgate As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/239/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Kruses gate 6B 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 176,00
Fakturamottaker:	Reissiger Nicolai August Kruses Gate 6b 0263 OSLO		
Eiernavn:	Reissiger Nicolai August	Totalt	NOK 7 176,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	7 176,00
Totale avgifter	7 176,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
KRUSES GATE 6B

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530654
9131926

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 239

Vi viser til bestilling av 20260416 for KRUSES GATE 6B.

GNR. 213 BNR. 239

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.03.1892.

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

600 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](http://Vahls_gate_1_0187_Oslo)

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

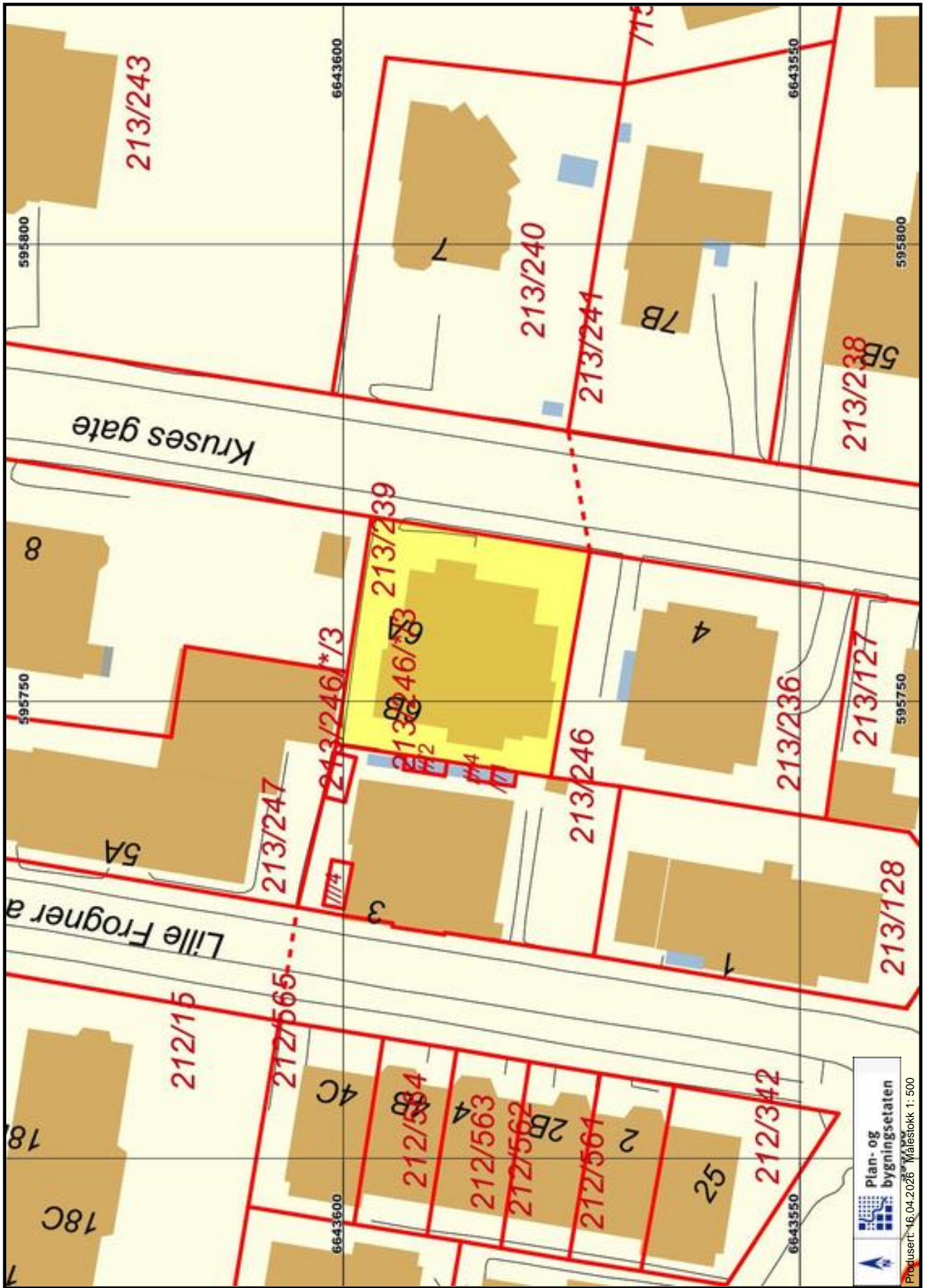
Kundesenteret: 23 49 10 00

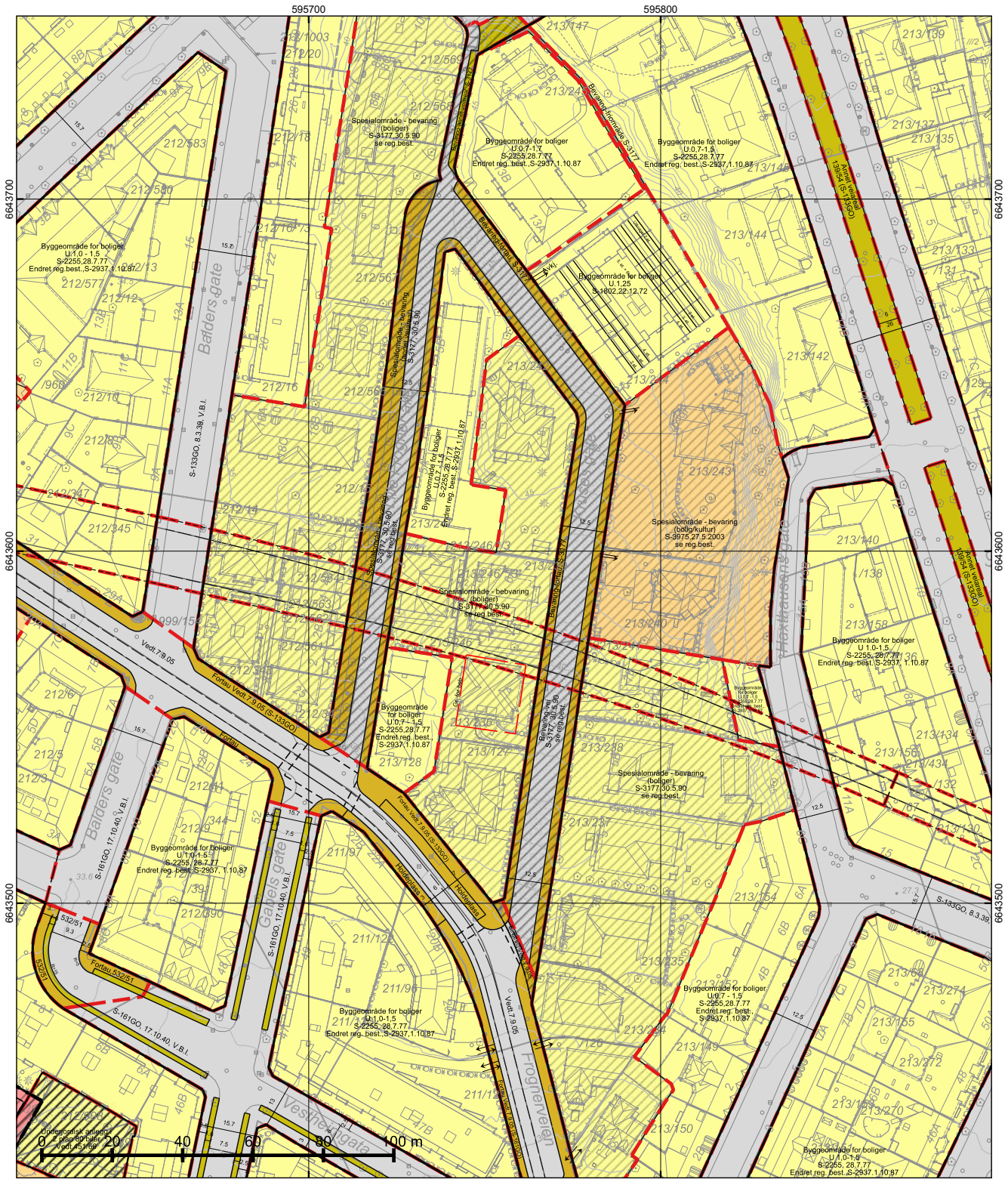
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920


[Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://Org.nr.:_971_040_823_MVA)









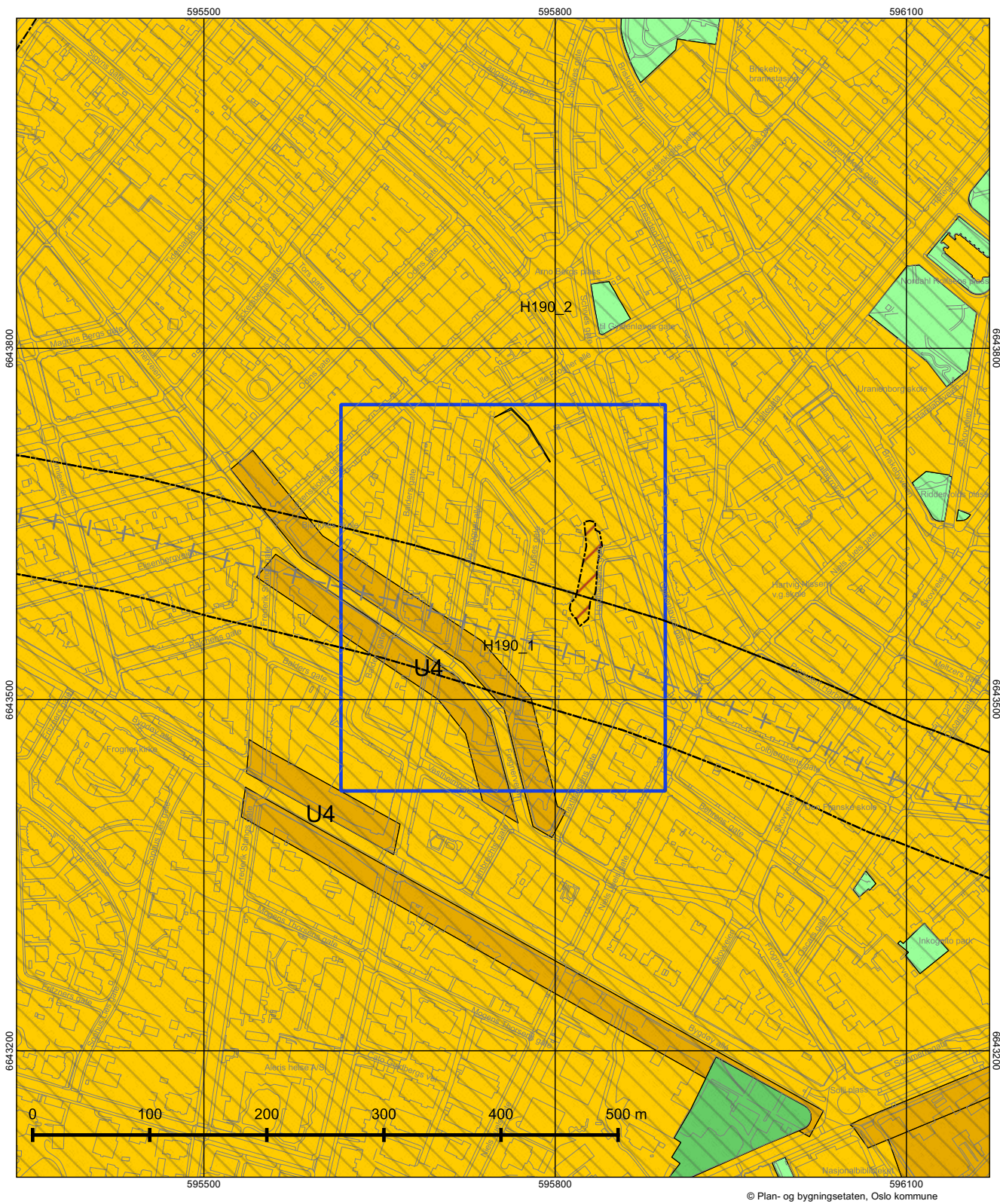
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 16.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156164/ 86530654</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Kruses gate 6</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 213/239</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	149 - Offentlig/allmenntlig
	310 - Offentlig kjerebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1165 - Forsamlingslokale
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	668 - Spesialområde bevaring annet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygning som forutsettes revet
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



 **Oslo**
 Dato: 16.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156164/86530654
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199006590](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren. Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss. Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges. Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse. Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke. Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedbygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.



S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtunneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197201234

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO, OKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Melding til tinglysning

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601503155
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 020266
Navn NYBERG KRISTIN
976321049 VILLA KRUSESGATE AS

Bruksenhet
Adresse GOLIVEIEN 13, 1472 FJELLHAMAR
Goliveten 13, 1472 FJELLHAMAR

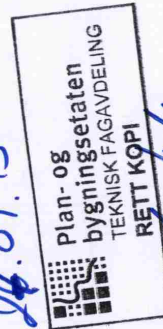
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0301
Gnr 213
Bnr 239

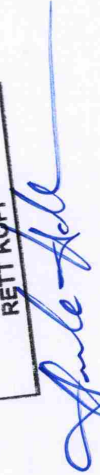
Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

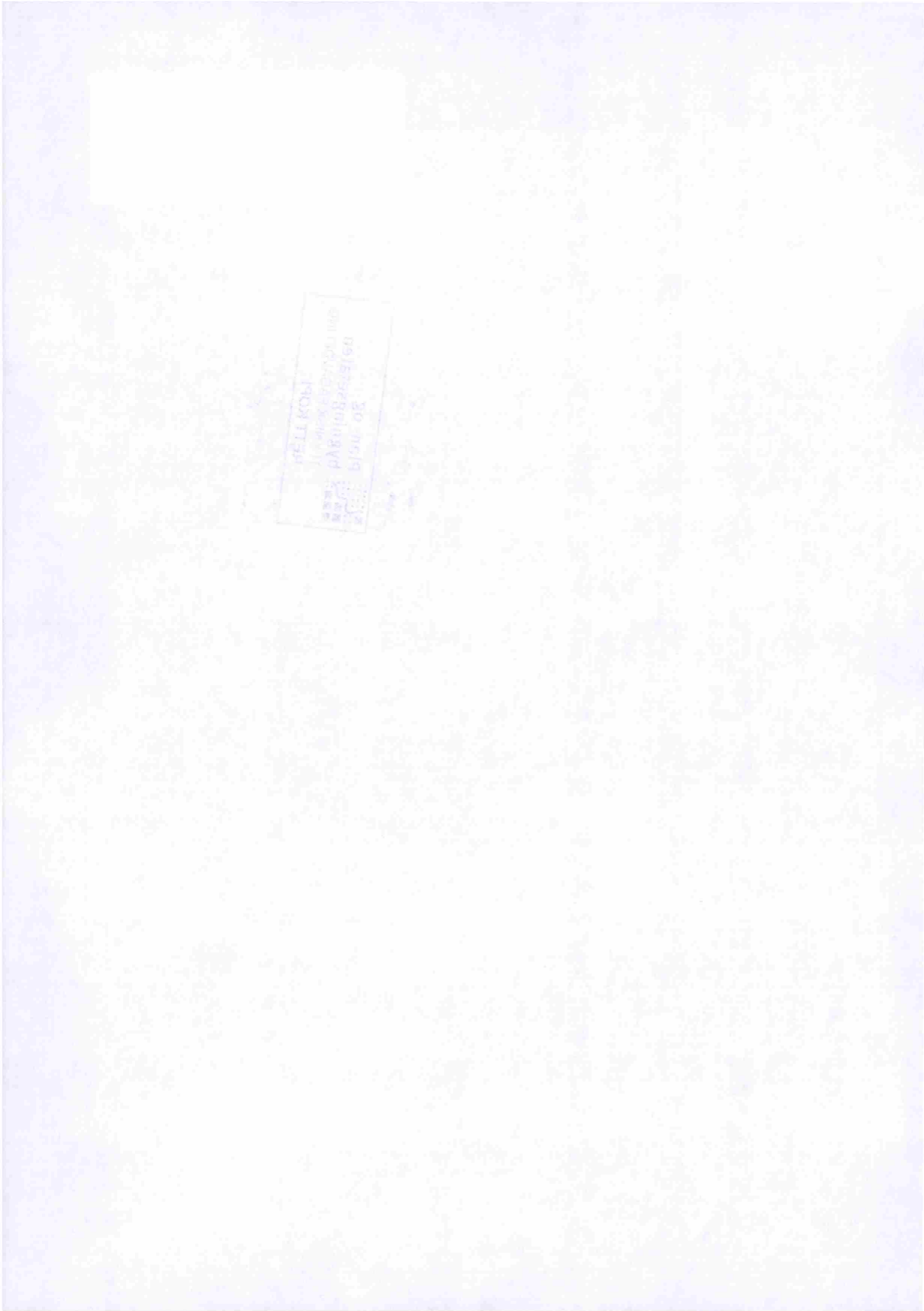


Doknr: 830616 Tinglyst: 01.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



27.09.13





Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

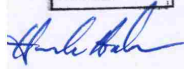
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	213	239		1, 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
976321049	VILLA KRUSESGATE AS	1	1/1
020266 [REDACTED]	KRISTIN NYBERG	2	1/1

24.09.13

 Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPPI


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

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	156		11				21				31			
2	B	175		12				22				32			
3	B	142	B	13				23				33			
4	B	85	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	558			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)		558		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

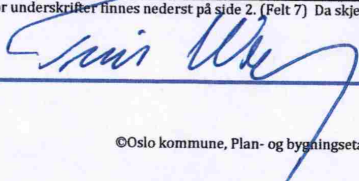
Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

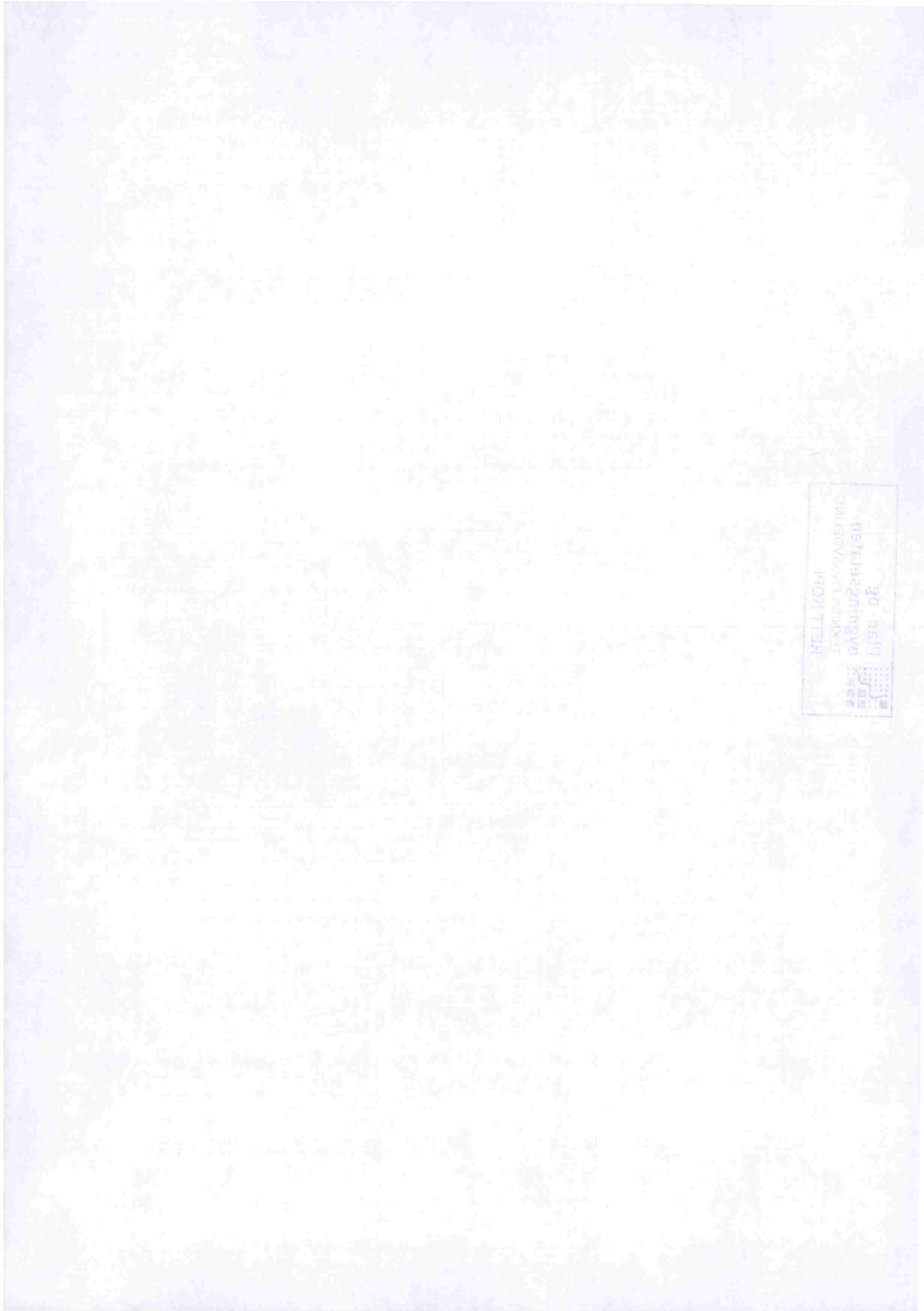
~~Bygningen deles etter innvendig ombygging i fire boligseksjoner mot eksisterende nærings- og boligseksjon. Fellesarealer blir noe endret. Sameiebrøkene endres. Uteareal omgjøres til felles.~~

Tidligere tilleggsarealer (grunn og bygg) omgjøres til fellesareal. Bygningen deles etter innvendig ombygging i 4 boligseksjoner mot eksisterende nærings- og boligseksjon samt fellesareal. Nye seksjoner er 3 og 4. Sameiebrøk endres.

Signaturer

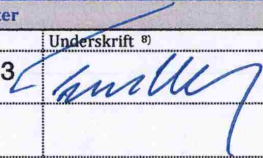
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

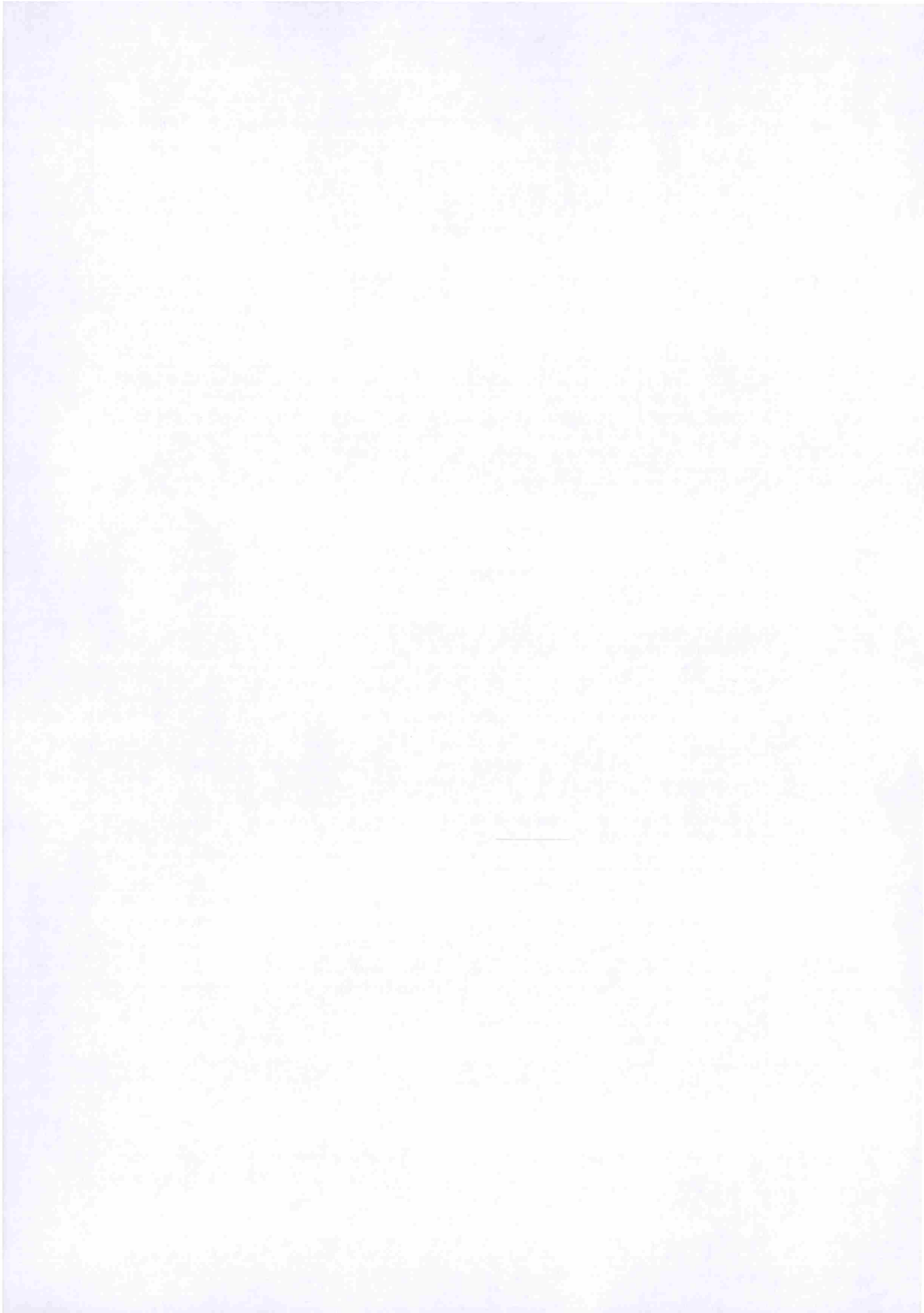




5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA 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: <ol style="list-style-type: none"> Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn gientas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ²⁾
Oslo 5/6-13		TIM WANG pva Eista Eiendom AS iht fullmakt fra	
		1) Villa Krusesgt AS og	
		2) Kristin Nyberg	



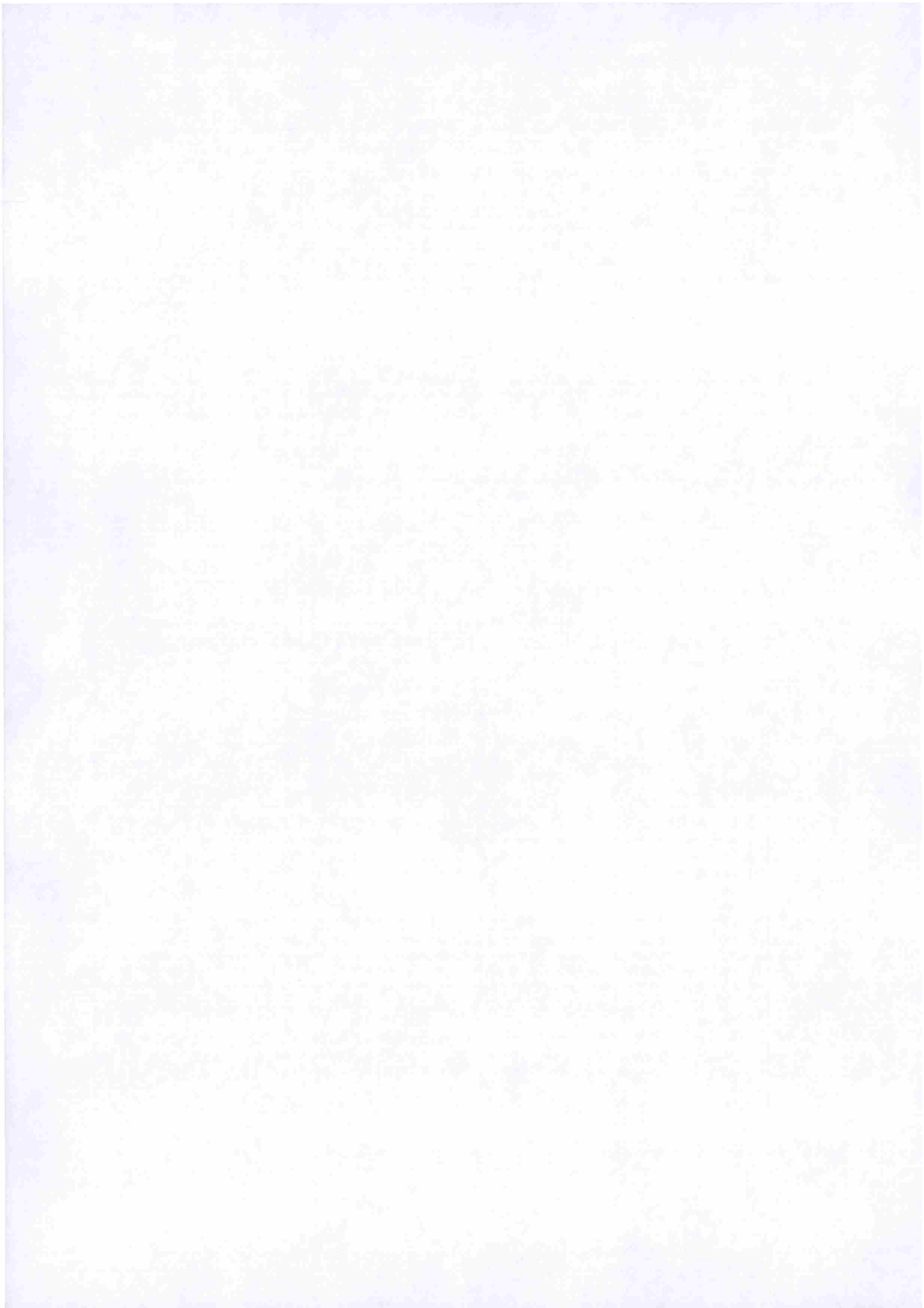
--	--	--	--

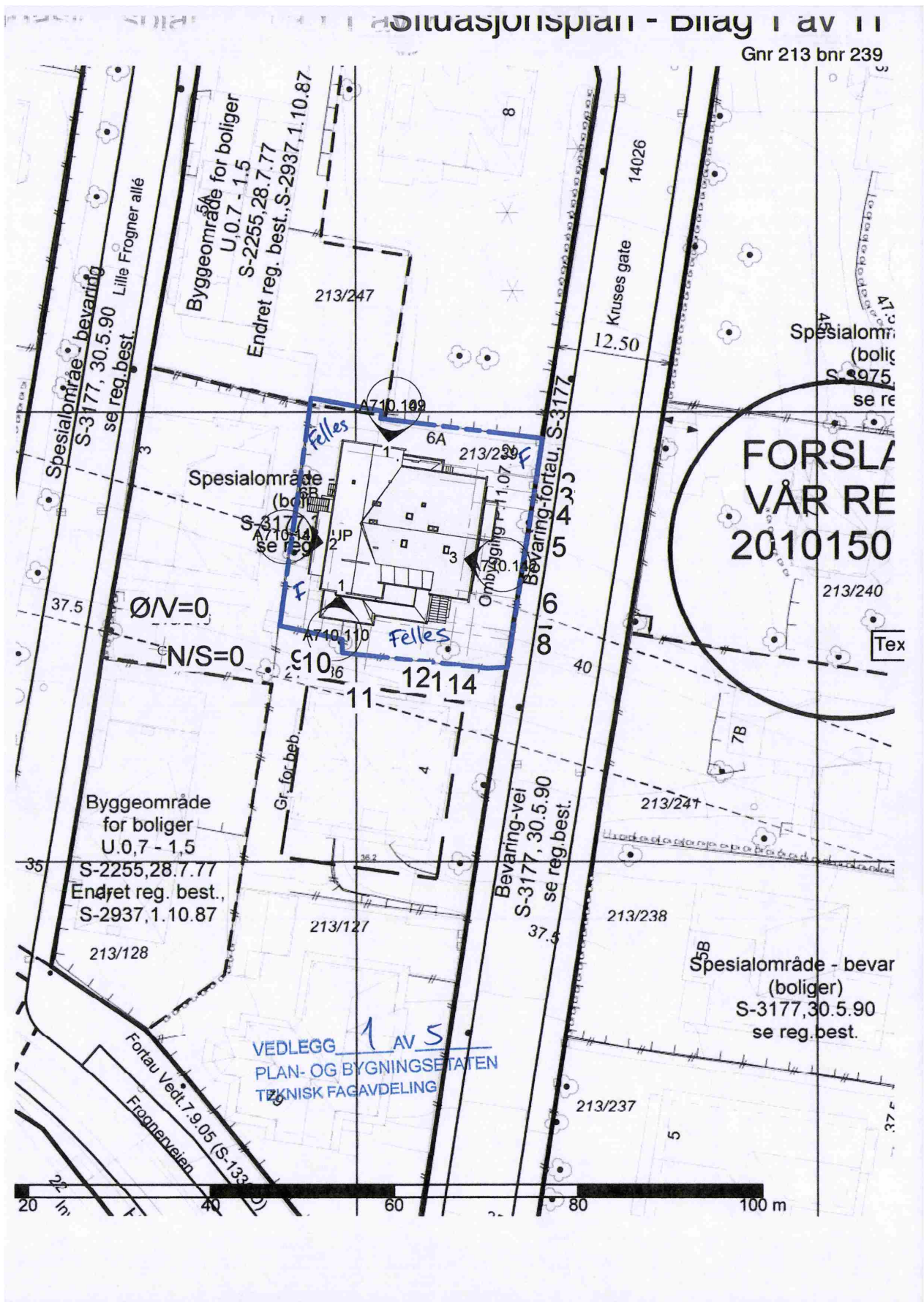
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjetas med blokkbokst.

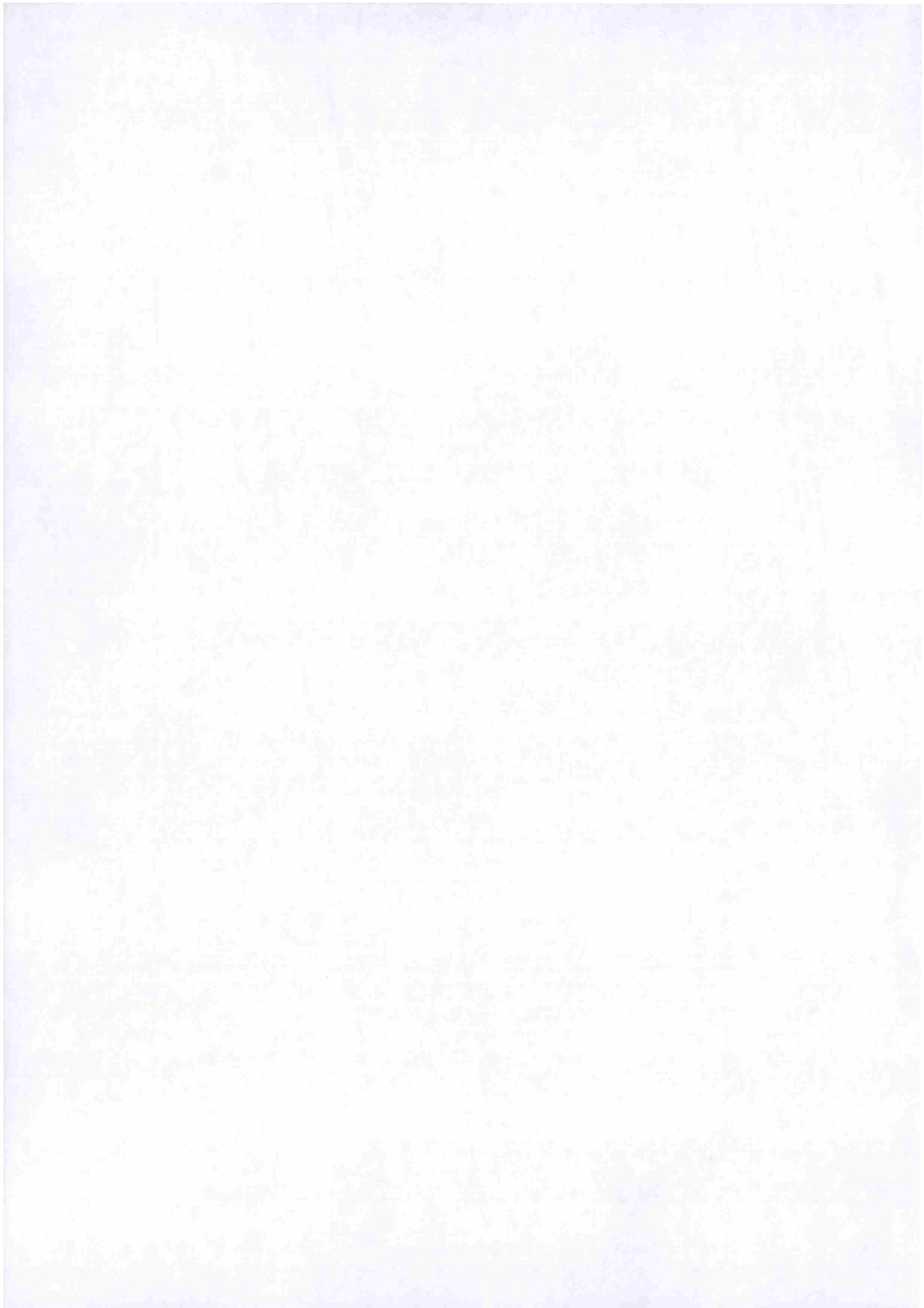
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	i Oslo kommune
213	239		1-4	
Dato	Underskrift	Stempel		
26.9.13		 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=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes 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 inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysgjenpart.

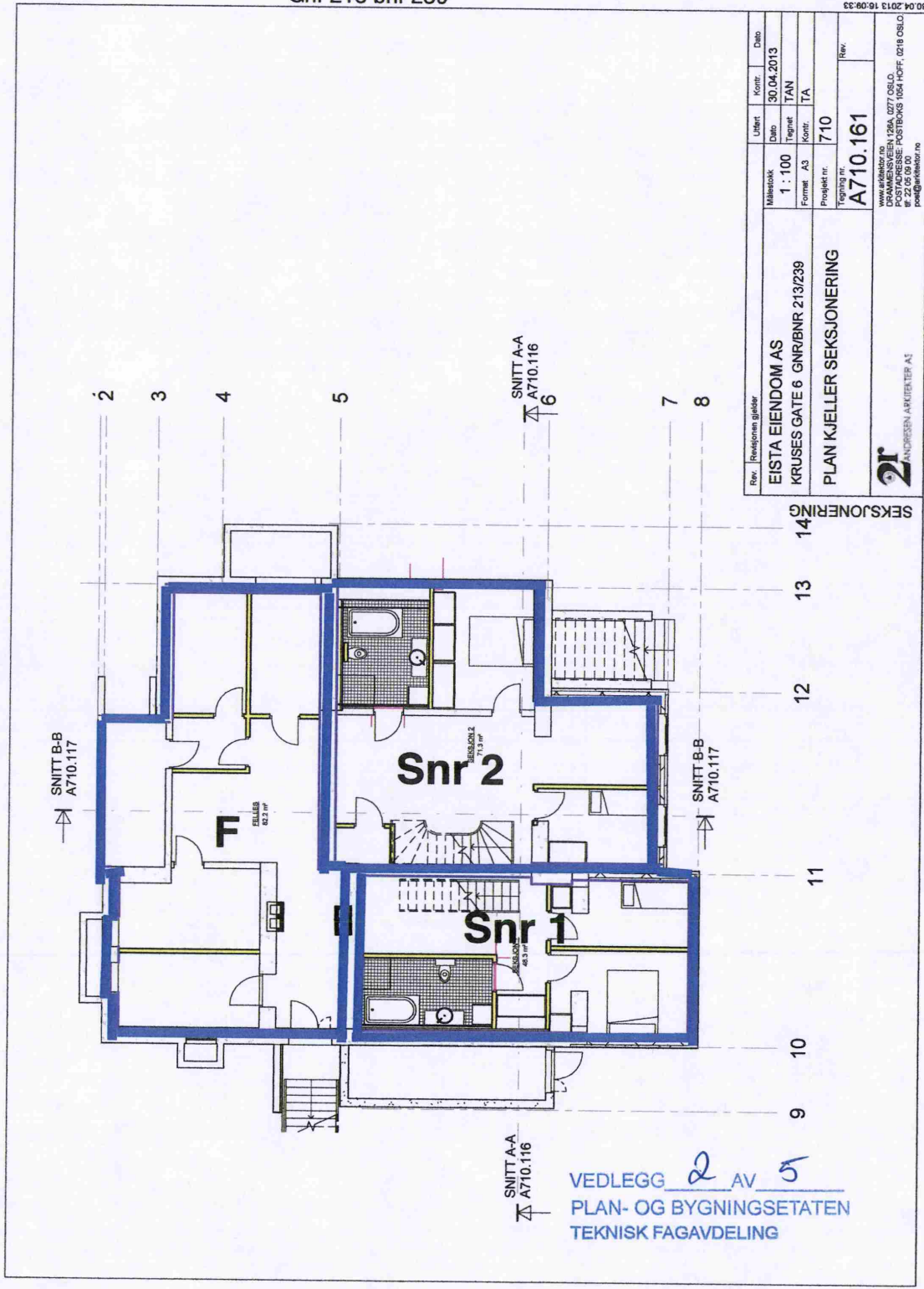




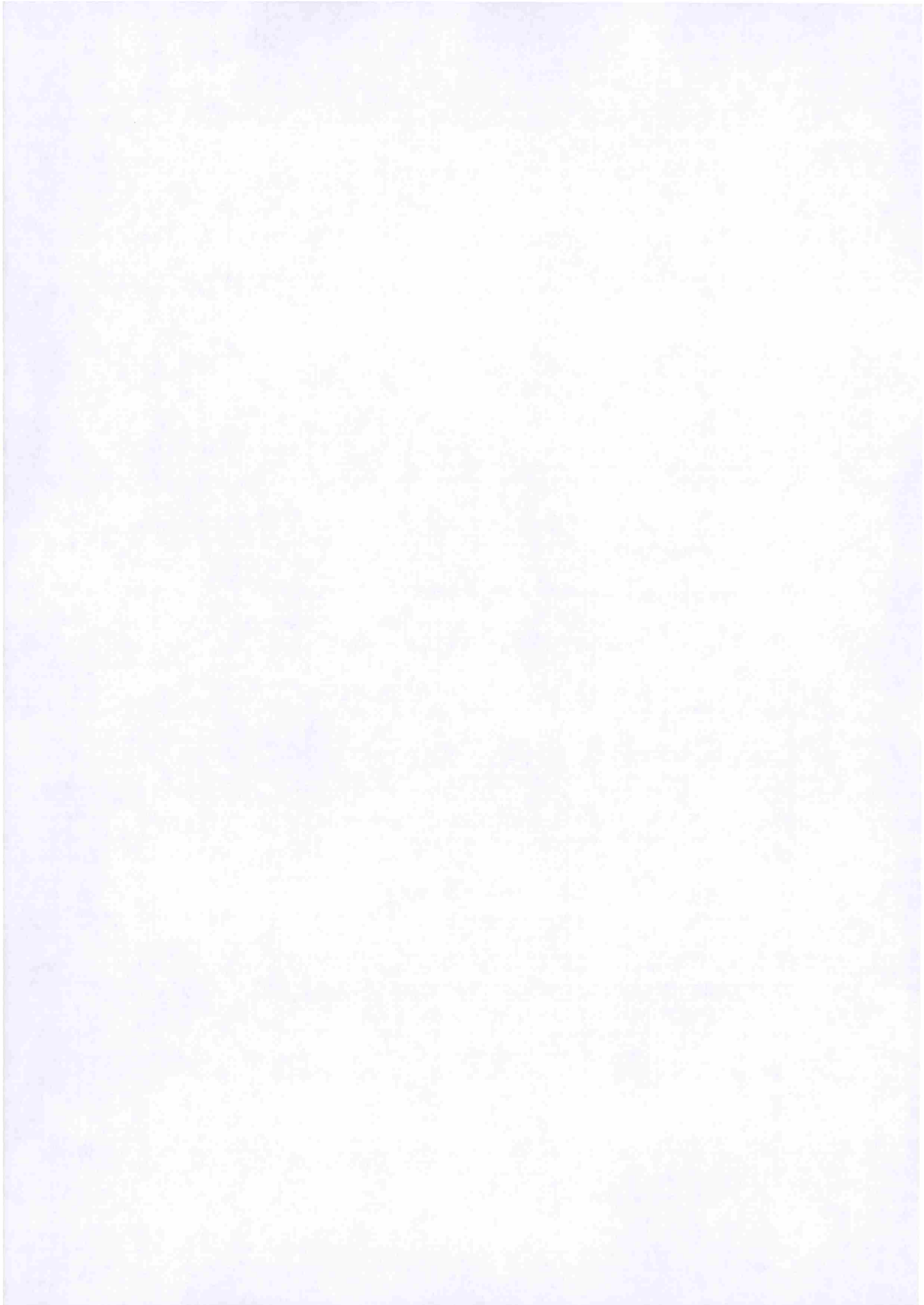


Kjelleretasje - ny - Bilag 5 av 11

Gnr 213 bnr 239

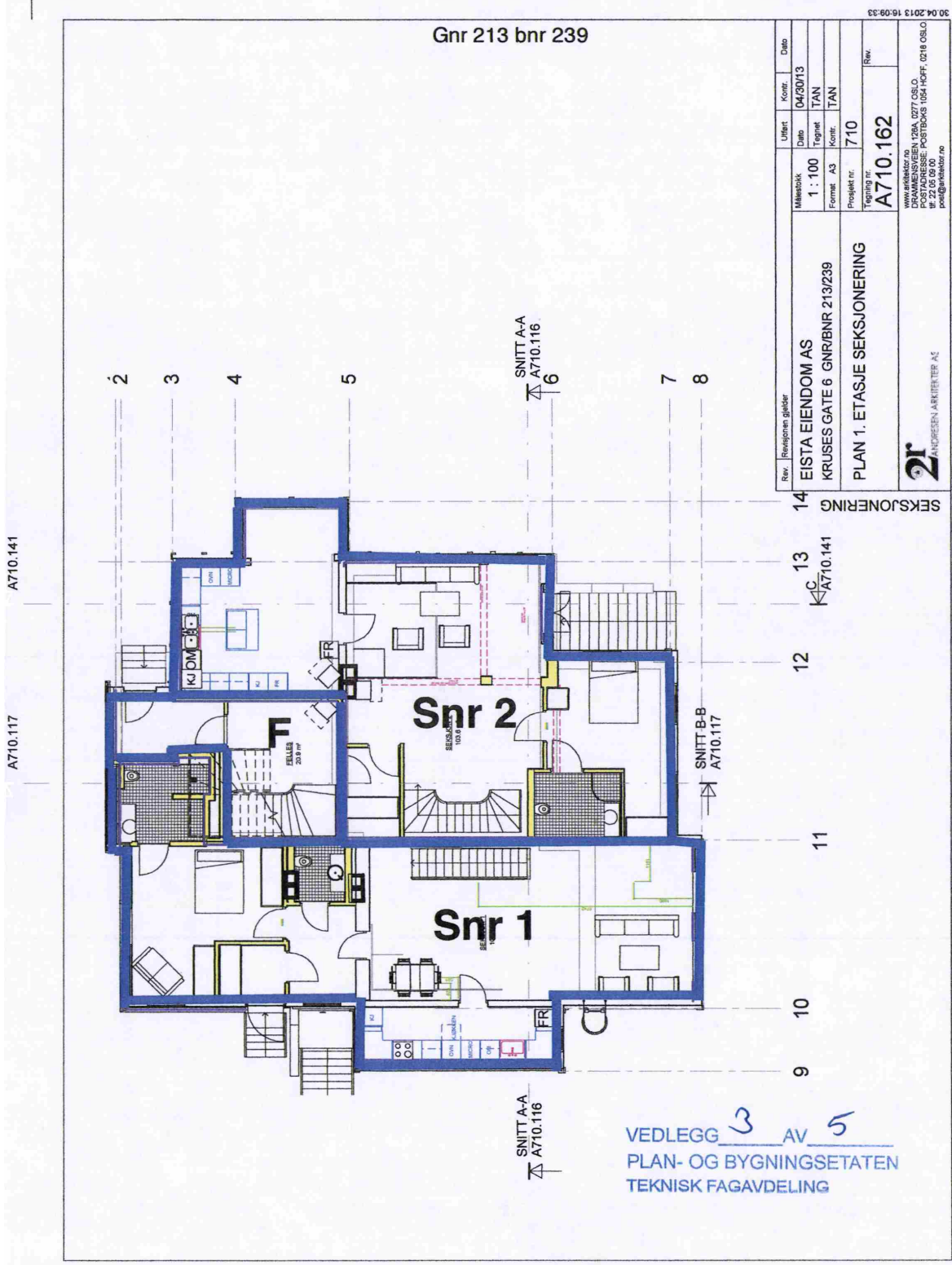


VEDLEGG 2 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

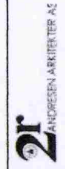


1. etasje - ny - Bilag 7 av 11

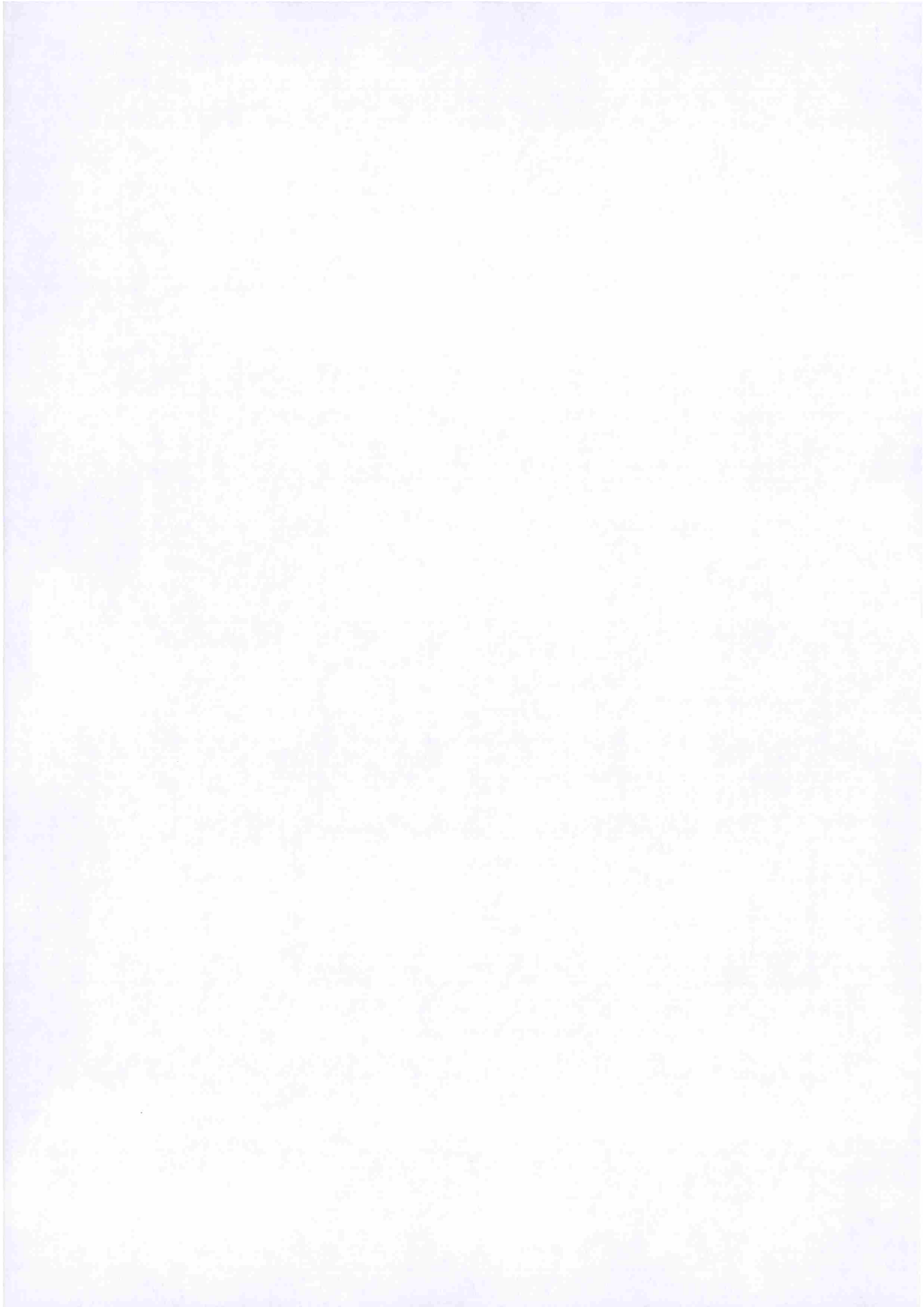
Gnr 213 bnr 239

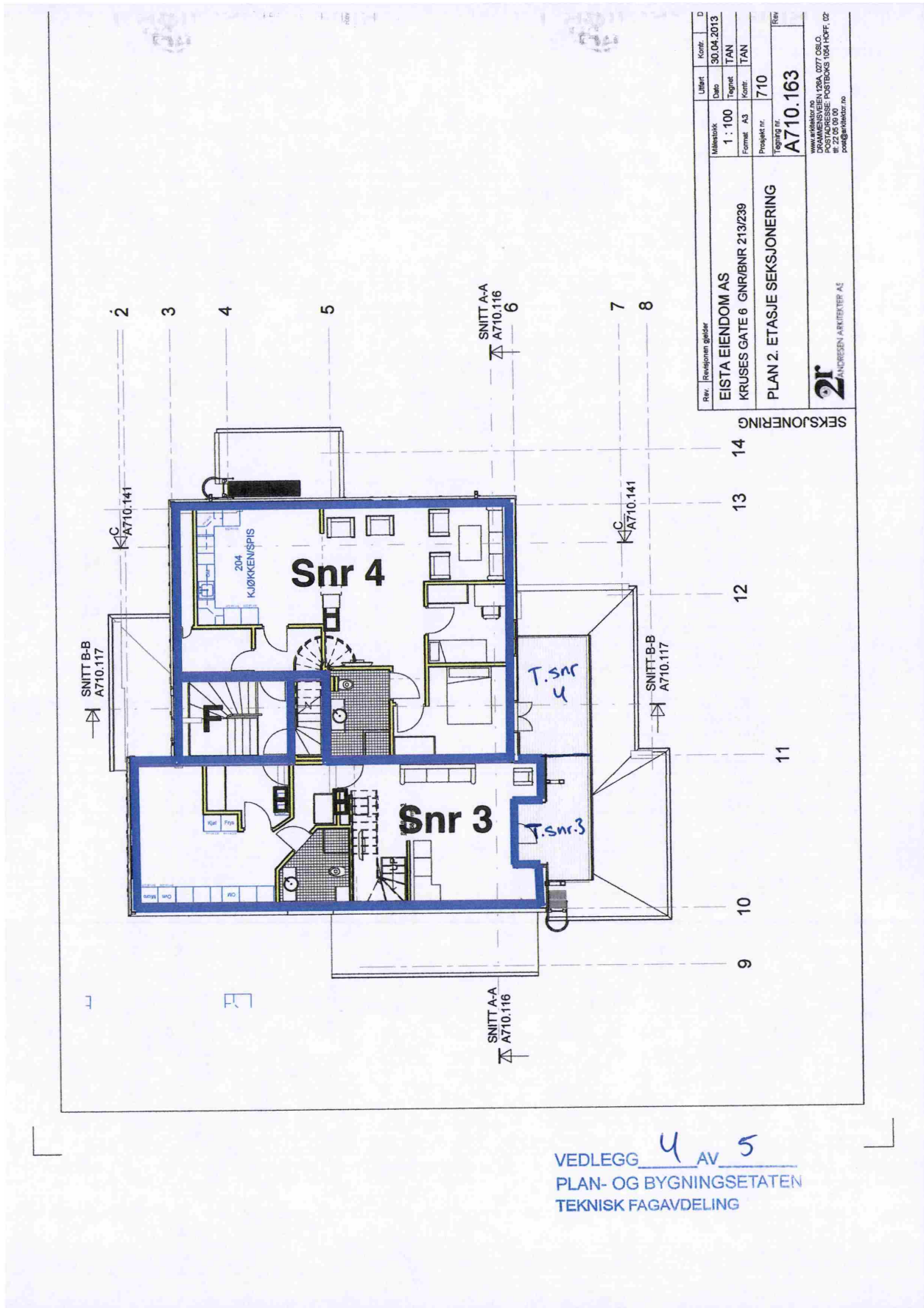


Rev.	Revisjonen gjelder	Ulfert	Kontr.	Dato
	EISTA EIENDOM AS KRUSES GATE 6 GNR/BNR 213/239	Målestokk 1 : 100	Dato 04/30/13	
	PLAN 1. ETASJE SEKSJONERING	Format A3	Tegnet TAN	
		Prosjekt nr. 710	Kontr. TAN	
		Tegning nr. A710.162	Rev.	



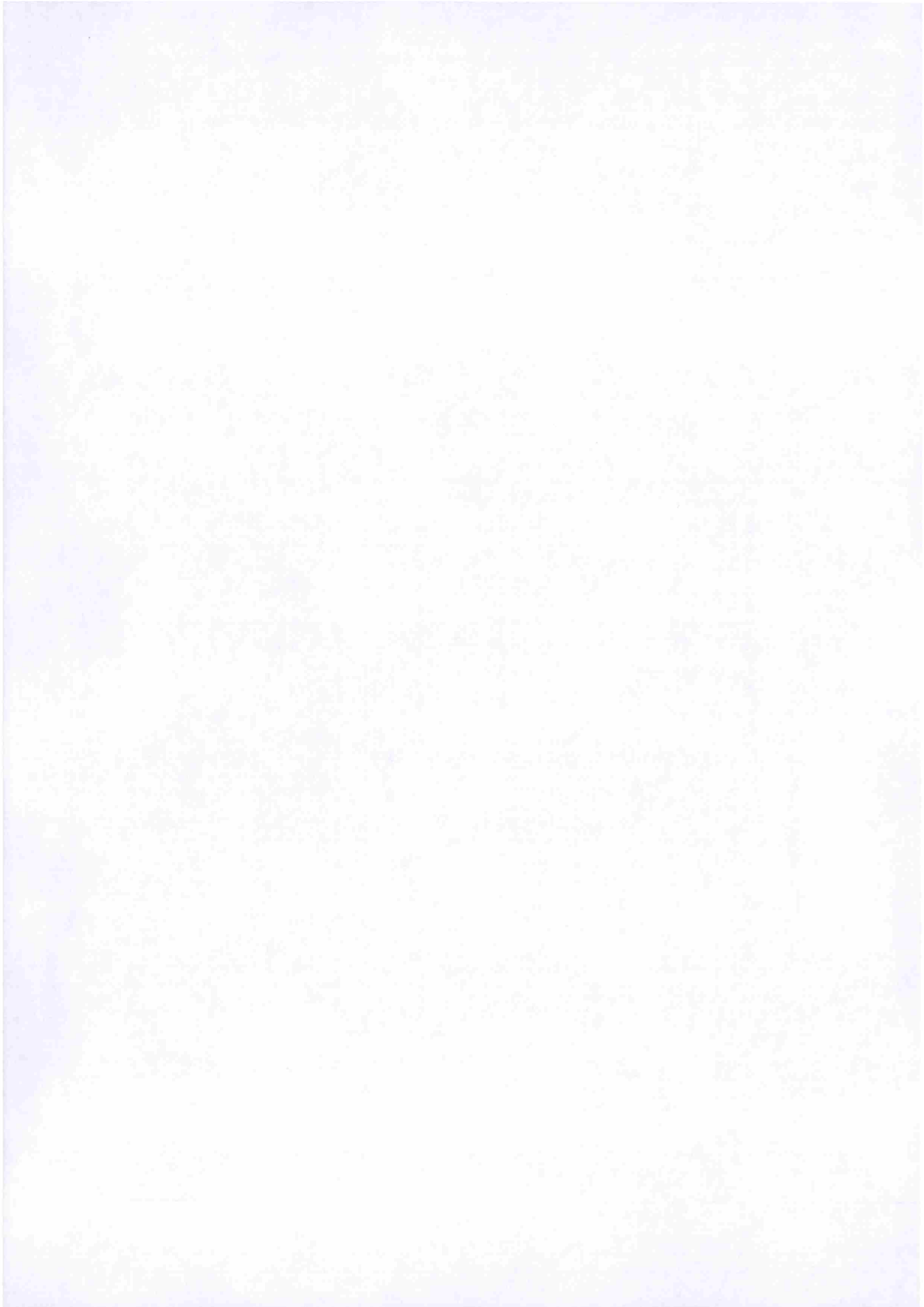
VEDLEGG 3 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING





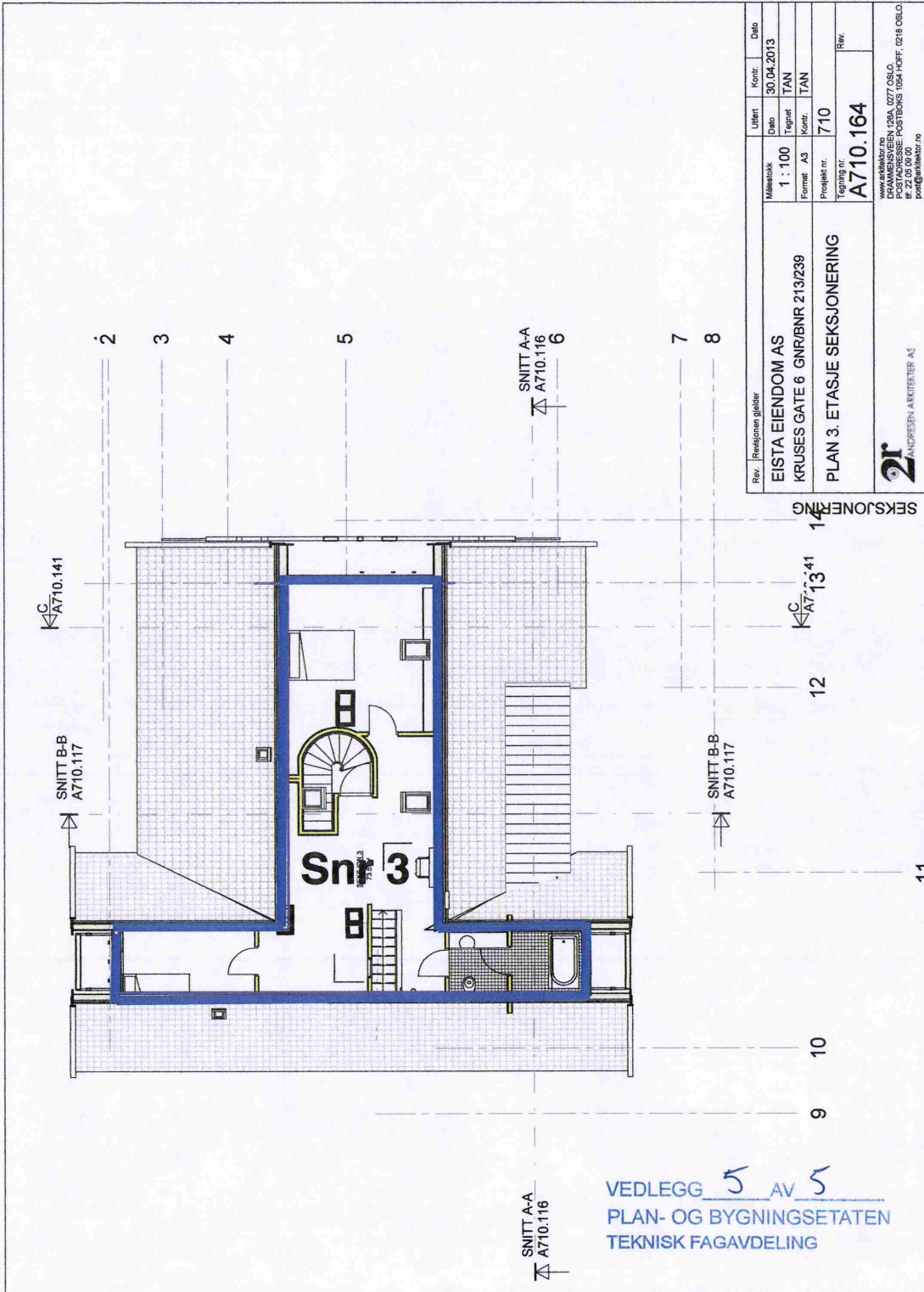
Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	D
	EISTA EIENDOM AS KRUSES GATE 6 GNR/BNR 213/239	Målestokk 1 : 100	Dato 30.04.2013	TAN
	PLAN 2. ETASJE SEKSJONERING	Format A3	Tegnet TAN	Kontr. TAN
	SEKSJONERING	Prosjekt nr. 710	Tegning nr. A710.163	Rev.
		www.arkitekt.no POSTADRESSE POSTBOKS 1054 HOFV. ØST 02 02 02 arkitekt.no		

VEDLEGG 4 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



3. etasje - ny - Bilag 11 av 11

Gnr 213 bnr 239

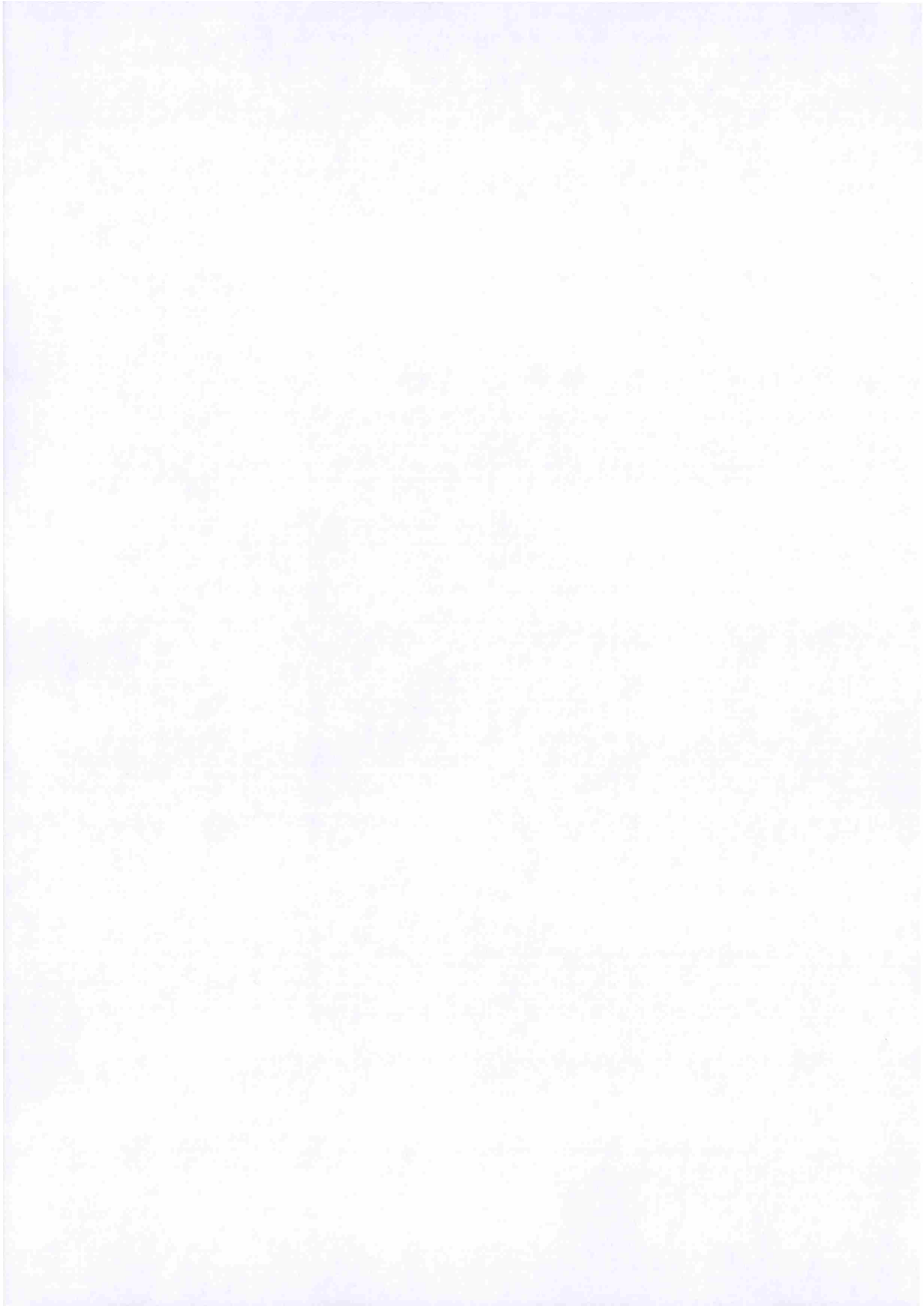


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	EISTA EIENDOM AS KRUSES GATE 6 GNR/BNR 213/239	Målestokk 1 : 100	Dato 30.04.2013	
	PLAN 3. ETASJE SEKSJONERING	Formet AS	Tegnet TAN	
		Prosjekt nr. 710	Kontr. TAN	
		Tegning nr. A710.164	Rev.	

www.arkitekt.no
 DRAMMENSEN 128A, 0277 OSLO.
 P. KRUMHOLTZ POSTBOKS 1054 HOFF, 0216 OSLO.
 T: 22 00 00 00
 post@arkitekt.no

21 ANDRSEN ARKITEKTER AS

VEDLEGG 5 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

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

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kruses gate 6B 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 239, snr 1 i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

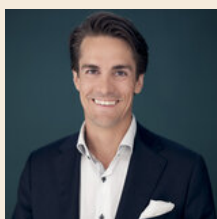
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



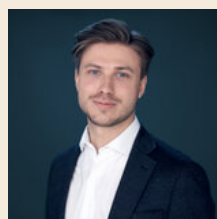
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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

