

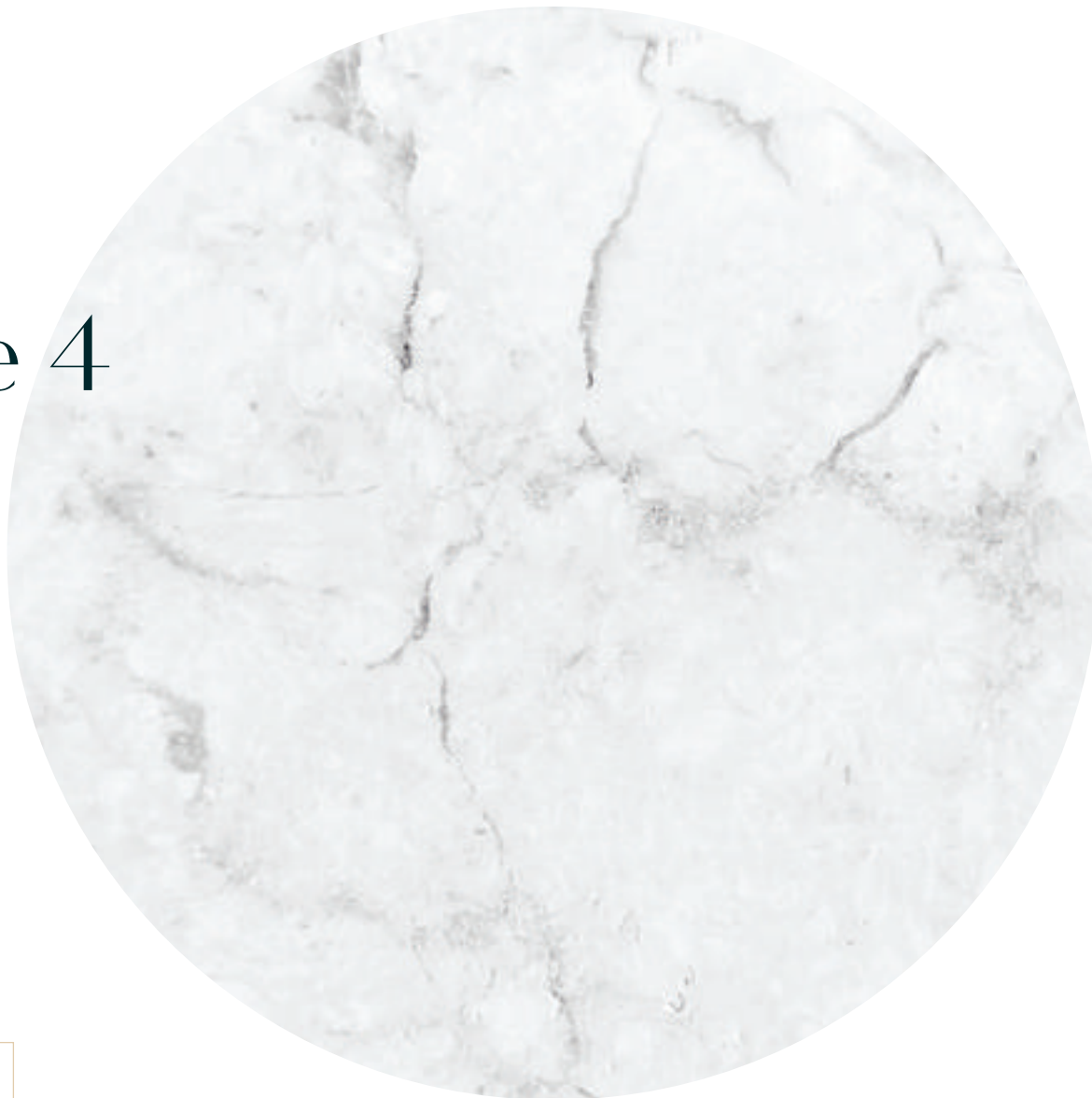


Krafts gate 4



— Velkommen til

# Krafts gate 4



# — St.Hanshaugen – Ullevål

Lys, gjennomgående og innbydene 4-roms på Bislett – Stor balkong på 7 kvm. – Stort bad – Sentral og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	9 790 000,-
Fellesgjeld	101 663,-
Omkostninger	248 620,-
Totalpris	10 140 283,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 855,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Anders Diep Kanck
Telefon	913 12 549
E-post	a.kanck@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Anders Kanck har gleden av å presentere denne gjennomgående, lyse og store 3-roms leiligheten midt på Bislett! Her bor du i et attraktivt og rolig område, som også ligger i direkte nærhet til alt. Men kun noen få minutters gange fra Bogstadveien, parker og koselige kafeer.
- Leiligheten holder en god standard med åpen stue- kjøkkenløsning med mye oppbevaringsplass gjennom skap og benkeplass. Rommet har store vindusflater som sørger for godt med lysinnslipp og en herlig balkong på 7 kvm, med herlig utsyn utover bakgården. Her har du tre soverom av god størrelse og et romslig bad med opplegg for vaskemaskin.
- <ii>Stor og lys stue- kjøkkenløsning
- <ii>Herlig balkong på 7 kvm, mot rolig bakgård
- <ii>Sentral og attraktiv beliggenhet
- <ii>Direkte nærhet til alt av fasiliteter
- Velkommen!

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	7 kvm

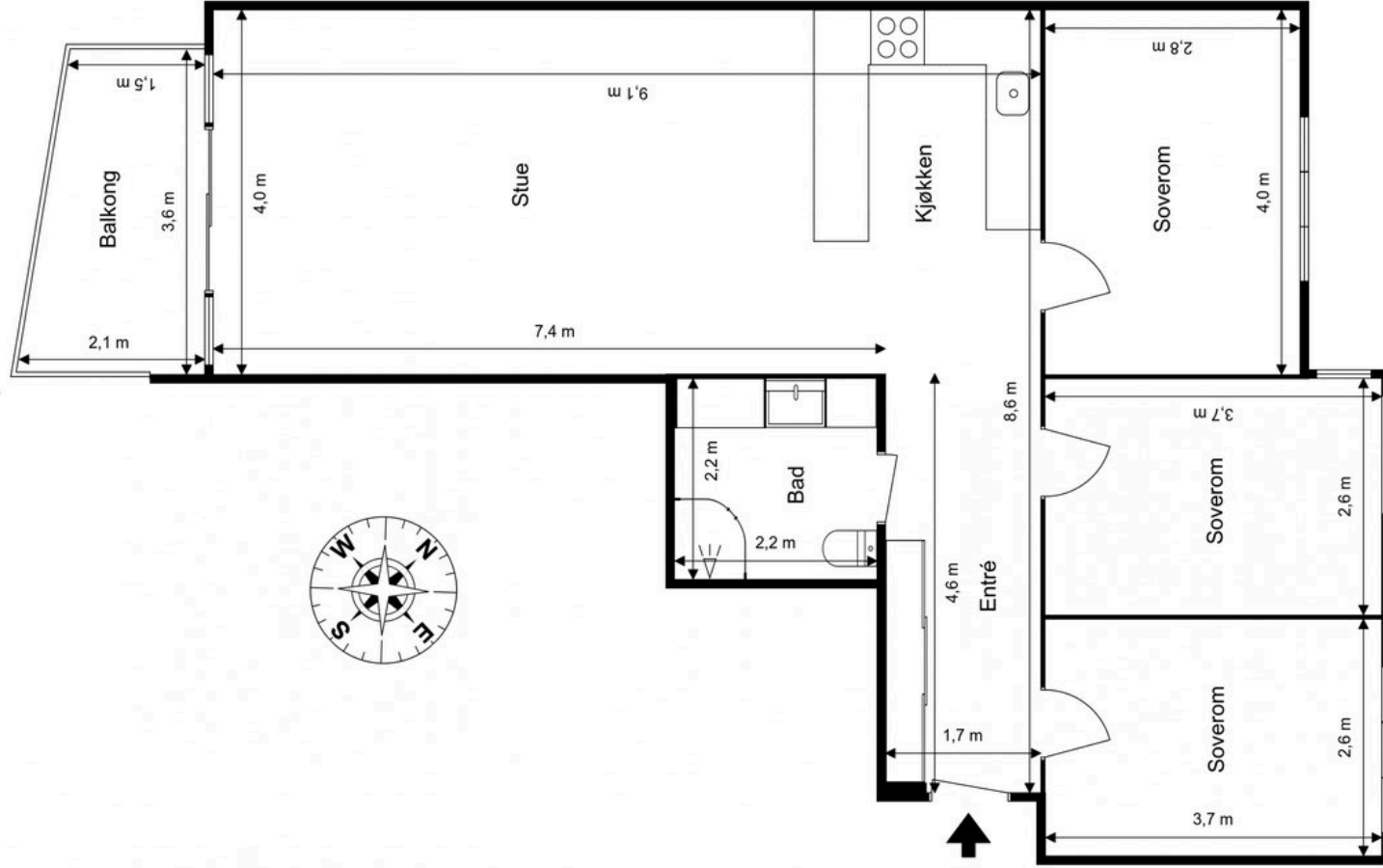
## Beskrivelse

4. etasje:  
BRA-i: 82 kvm.  
Total BRA: 82 kvm.  
TBA: 7 kvm.

Underetasje:  
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 4 kvm.

# Krafts gate 4

## 3. Etasje



FIDENS

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



















Informasjon

# Krafts gate 4

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

5-0394/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Krafts gate 4, 0169 OSLO

Gnr 217, bnr 207, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Jan Gunnar Tørud, iflg skifteattest og salgsfullmakt

Tale Lindblom

### Kjøpesum og omkostninger

9 790 000,- (Prisantydning)

101 663,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 891 663,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

247 270,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
248 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

261 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 140 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 152 983,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2006

### Etasje

4

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 86 kvm

TBA: 7 kvm

### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 82 kvm.

Total BRA: 82 kvm.

TBA: 7 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 4 kvm.

### Innhold

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4 kvm.

### Standard

Stue/Kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord med plass til hele familien! Rommet har rikelig med lys gjennom de store vinduene og en innbydende og herlig sør-vendt balkong på 7 kvm. Balkongen virker som er forlenger av stuen og passer perfekt for å nyte morgenkaffen sin på.

Kjøkkeninnredningen er med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredet med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og flis på vegg over benkeplate på vegger.

Bad:

Tidløst og flislagt bad med god plass. Badet er innredet med innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Grohe.

Downlights i himling og behagelig gulvvarme. Rommet er utstyrt med rørfordelingskap, stoppekran, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom, alle med god størrelse og som vender ut mot rolig gate. En ene soverommet har praktiske, vegghengte hyller over sengen for oppbevaring av klær og god plass til dobbeltseng og nattbord. Den andre soverommet har en stor skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng, nattbord og skjenk. Det siste soverommet har plass til garderobeskap, dobbeltseng, nattbord og skjenk. Alle rommene har store vinduer som gir det mye naturlig lys og lufting, og alle rom er utstyrt med panelovner.

Entré:

Velkommen inn! Her kommer du inn til en stor entré med romslig skyvedørsgarderobe som passer perfekt for å oppbevare jakker og sko. Rommet er utstyr med porttelefon og sikringsskap.

Overflater:

Gulv: Parkett i alle rom, og fliser på bad med gulvvarme.

Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på bad og over kjøkkenbenken.

Himling: Malt overflate.

### Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år  
Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år  
El-bil : 2.090 kroner for ett år  
El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Beskrivelse: Styret i sameiet har gjort utbedringer på byggets tak. Har ikke utfyllende informasjon om dette.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i Bygningens tak som har blitt utbedret av sameiet ved Styret.

### Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

### Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke

Leiligheten:

- Leilighet er oppført i én etasje
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB
- Innerdører i hvit malt utførelse
- Sør-vest vendt balkong i betong på 7 kvm

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører

- Enkelte vindu subber i karm eller slår i karm. Vindusbrett på soverommet i midten har fuktsvellinger og malingsavflassing.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm.
- Ved enkel nivellering i hovedsoverrommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

#### Vannledninger

- Grunnet plassering og modifisering (kuttet mindre) er ikke stoppekran for kaldtvann kontrollert. Man får ikke noe moment eller godt tak. Det er synlig eldre dryppmerker i luken for rørfordeler.

#### Elektrisk

- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes
- Det er kun foretatt en forenklet kontroll og dette gir automatisk TG2.

#### Våtrom: overflater

- Det registreres riss / sprekker i silikonfug på overgang gulv-vegg. Det er mindre sprekker i veggflis på nedre føisrekke i dusjsonen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Våtrom: membran, tettesjikt og sluk

- Sluket er med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

#### Våtrom: sanitærutstyr

- Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate vegg.
- Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra

innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral

- Felles varmeanlegg av ukjent type. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

#### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 30. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - rød

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme på bad

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

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 855,- pr. mnd.

Inkluderer: A konto strøm, kommunale avgifter, TV og bredbånd, Vaktmester, forretningsførerhonorar.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Innboforsikring

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 228 888,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 915 552,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Kraftsgate 4, orgnr. 990666776

### Om sameiet

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

Styrets e-post: Styret@kraft4.no

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

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

1506.43.65328 og merkes med navn og seksjonsnummer.

### Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 101 663,-pr. 01.01.2023

DNB BANK ASA 7% Annuitetslån (IN)

Info pr 01.08.25:

Term: 12

Restgjeld: 944 977,-

Andel saldo: 101 663,-

Løpetid: 01.01.23 - 01.01.42

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat der finansposter var kr -162 228 mot budsjettet kr 114 450, som er 276 678 kr mindre enn budsjettet.

Årsregnskapet for 2023 viser en omsetning med kr 1.606.432 som er kr 36.023 større en budsjettet. Driftsresultatet utgjorde et overskudd på kr 58.832. Årsresultatet etter finansposter ble et underskudd med kr 4.150 som er kr 28.160 større enn budsjettet. Årsresultatet overføres egenkapital (udekket tap i balansen).

### Budsjett for 2024

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter som kan påvirke felleskostnadene. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Når det gjelder kapitalkostnadene til de sameierne som sitter på sameiets IN-lån, vil dette reguleres i takt med renteutviklingen og avregnes mot slutten av året. Det er foreslått fra styret og opprettholde styrehonoraret med kr 50.000, -

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 2459741

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 496 kvm (Eiertomt)

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker,

utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.05.2007.

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

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

- Krafts gate 4 - Pergola. Saksnummer: 202118866
- Frydenlundgata 6 A - Bytte av sluk - H0302. Saksnummer: 202554162
- Sofies plass 3 B - Oppdeling av næringslokale i 1. etasje til boenhet, seksjon 60. Saksnummer: 202304350
- Frydelundgata 2 A-D - Underjordisk bodanlegg - Ettergodkjenning. Saksnummer: 202556372
- Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger. Saksnummer: 202462335

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/207/14:

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

08.05.2006 - Dokumentnr: 31667 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 14  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 166/3520

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:517 Bnr:2

Bestemmelser om fellesareal/parkeringsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:207

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:517 Bnr:2

Bruksrett til 18 parkeringsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:207

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 813,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 723,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2025

### Ansvarlig megler

Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91312549

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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



Vedlegg

# Krafts gate 4

# Krafts gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 398 lokalikjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

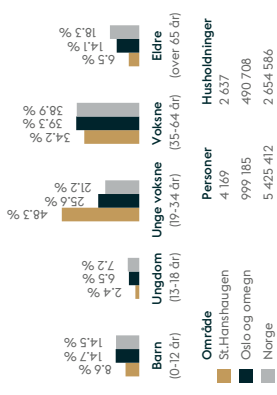
## Skoler

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

## Offentlig transport

<b>Sofies plass</b> Linje FBSA, FB5B, 21	<b>1 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Dalsbergstien</b> Linje 17, 18	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>16 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Nationaltheatret</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>16 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b> 🚆 3 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**  
Høflige 68/100

## Barnehager

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

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

<b>Lille bislett</b>	<b>2 min</b> ⚡
<b>Nye Bislett stadion, innendørs...</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>SATS Bislett</b>	<b>4 min</b> ⚡
<b>The Work Out</b>	<b>8 min</b> ⚡

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalikjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100



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

# Krafts gate 4 0169 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2006  
BRA: 86 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35078>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Enkelt vindu subber i karm eller slår i karm. Vindusbrett på soverommet i midten har fuktsvellinger og malingsavflassing.

##### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales samt bytte av vindusbrett.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm.

Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TGO	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Grunnet plassering og modifisering (kuttet mindre) er ikke stoppekran for kaldtvann kontrollert. Man får ikke noe moment eller godt tak. Det er synlig eldre dryppmerker i luken for rørfoder.

##### Anbefalte tiltak

Stoppekran for kaldtvann bør flyttes gjøres mer tilgjengelig så den lar seg funksjonstestes/brukes. Det bør undersøkes over tid om fuktmerker i skapet fortsatt skjer sporadisk eller om de er eldre.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker i silikonfug på overgang gulv-vegg. Det er mindre sprekker i veggflis på nedre fairsreke i dusjsonen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring / utskifting av påpekte avvik anbefales.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsal, på baderoms innredningen. Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate vegg.

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen. Fuktskader i servantskapet vil ikke kunne utbedres så utskifting vurderes etter behov. Utskifting av ødelagt silikon anbefales.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmesentral

### Oppsummering

Felles varmeanlegg av ukjent type. Anlegget er ikke lokalisert eller innsisert.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående type anlegg og servicehistorikk på anlegget.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
2.9.2025

Rapportdato  
3.9.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Svein Gunnar Terud

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Jan Gunnar Terud

Navn: Tale Lindblom

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug

Telefon: 45276275

Firma: Komplette taksering AS

Epost: mwb@ktaksering.no

Adresse: Otav Helsets vei 5, 0694 Oslo



### Informasjon om boligen

Adresse: Krafts gate 4, 0169 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 217

Bruksnr: 207

Festenr:

Seksjonsnr: 14

Andelenr:

Løilighetsnr: H0304

Byggeår: 2006

Boligtype: Løilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Løilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer og balkongder med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendommenorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	82	0	0	7
Kjellerbod	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>82</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	82	82	0	Entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.	
Kjellerbod	4	0	4		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>82</b>	<b>4</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt balkong i betong på 7 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med -lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédører i brann- og lydklassifisering B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte vindu subber i karm eller slår i karm. Vindusbrett på soverommet i midten har fuktsvellinger og malingsavflassing.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Justeringer/smøring anbefales samt bytte av vindusbrett.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke																
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller evikt i etasjeskille/gulv?	Ja																
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>																
<p>Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm.</p> <p>Ved enkel nivellering i hovedsoverrommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.</p> <p>Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TG0</th> <th>TG1</th> <th>TG2</th> <th>TG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingen avvik</td> <td>Lokalt avvik: &lt;10mm</td> <td>Lokalt avvik: 10-20mm</td> <td>Lokalt avvik: &gt;20mm</td> </tr> <tr> <td>0-4mm</td> <td>&lt;10mm</td> <td>10-20mm</td> <td>&gt;20mm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Totalt avvik: &lt;15mm</td> <td>Totalt avvik: 15-30mm</td> <td>Totalt avvik: &gt;30mm</td> </tr> </tbody> </table>		TG0	TG1	TG2	TG3	Ingen avvik	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm	0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm		Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm
TG0	TG1	TG2	TG3														
Ingen avvik	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm														
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm														
	Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm														

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
<p>Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, helte benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp.</p> <p>Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.</p>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Synlig avløp i plast.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

### 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
---------------------------------------	----

#### Oppsummering av vannledninger TG-2

Grunnet plassering og modifisering (kuttet mindre) er ikke stoppekran for kaldtvann kontrollert. Man får ikke noe moment eller godt tak. Det er synlig eldre dryppmerker i luken for rørføder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran for kaldtvann bør flyttes gjøres mer tilgjengelig så den lar seg funksjonstestes/brukes. Det bør undersøkes over tid om fuktmerker i skapet fortsatt skjer sporadisk eller om de er eldre.

## 6.8 Elektrisk



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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
--	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
--	--------------

#### Oppsummering av elektrisk TG-2

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

#### Oppsummering av varmesentral TG-IU

Felles varmeanlegg av ukjent type. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående type anlegg og servicehistorikk på anlegget.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av ventilasjon TG-1

## 6.11 Våtrom



#### Overflate

##### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
--	----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss / sprekker i silikonfug på overgang gulv-vegg. Det er mindre sprekker i veggflis på nedre følsomme i dusjonen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Utbedring / utskiftning av påpekte avvik anbefales.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflaten er restlevetiden på rommet usikker.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med rørfordelingskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Grohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate vegg.	
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>
Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen. Fuktskader i servantskapet vil ikke kunne utbedres så utskiftning vurderes etter behov. Utskiftning av edelagt silikon anbefales.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Tørud, Jan Gunnar	9578-5995-4-970696	2025-09-01 06:49:24
Lindblom, Tale	9578-5990-4-1659784	2025-08-28 14:49:38



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.

Utført dato  
28. aug. 2025  
Oppdragsnummer  
5-0394/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Krafts gate 4, 0169 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Tale Lindblom, Jan Gunnar Tørud, iflg skifteattest og salgsfullmakt	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 17. juli 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Svein Tørud / Tonje Elizabeth Thorsen	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 2459741 Forsikret i: Protector forsikring	

### Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret i sameiet har gjort utbedringer på byggets tak. Har ikke utfyllende informasjon om dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i Bygningens tak som har blitt utbedret av sameiet ved Styret

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0394/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lindblom, Tale	2025-08-28	Tørud, Jan Gunnar	2025-09-01

Identifikasjon

 bankID Lindblom, Tale

Identifikasjon

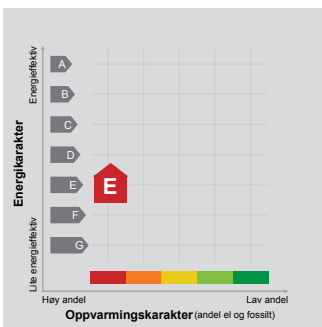
 bankID Tørud, Jan Gunnar

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Krafts gate 4
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81724962
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-166396
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Vask med fulle maskiner**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2006  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 86  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 7  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/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 5: 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.

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 frosnenmat i kjøleskapet. Kjøll- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldt vann. Kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: 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 tilsvarer 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 utendørs

#### Tiltak 11: 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.

#### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



## Innkalling til ekstraordinært årsmøte 10.09.2025 for Sameiet Kraftsgate 4.

Møtetid: kl. 18:00 - Det er blir kun mulig å delta via videolenke på Teams.

[Klikk på denne linken for å bli satt over til digitalt møterom.](#)

Eller ring på telefon  
[+47 21 40 20 33](tel:+4721402033) - Telefonkonferanse-ID: 325 745 126#

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. **Kun de som deltar kan avgi stemme.**

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Utvidelse av eksisterende takterrasser for seksjon 1 og 2
- Sak 3: Endring av vedtektenes § 5
- Sak 4: Endring av vedtekter i henhold eierseksjonslov.
- Sak 5: Økning av flyttegebyr

### Sak 1: Konstituering

#### Forslag til avstemming:

"Styreleder Jan Helge Bleken velges til møteleder og forretningsfører Pål A. Martin fører protokoll. Det velges en seksjonseier tilstede på møtet som signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Utvidelse av eksisterende takterrasser for seksjon 1 og 2

Eierne av seksjon 1 og 2 ønsker å søke om tillatelse til å utvide sine respektive takterrasser. I henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven krever dette årsmøtevedtak med minst 2/3 flertall.

Den foreslåtte utvidelsen ligger i sin helhet på det flate taket over egne leiligheter (leilighet 701 og 704). Vedlagt som bilag 1 følger skisse av flyfoto til illustrasjon og søknadstekst. På vedlagte flyfoto er de eksisterende terrassene skissert i blått og den foreslåtte utvidelsen i rødt.

Terrassegulvet skal utformes tilsvarende eksisterende løsning, med fliser som ligger løst på plastpedestaller og en «helle» av stålgritter over eksisterende sluk, slik at sluk og membran til enhver tid er lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Arbeidene skal ikke utføres på en måte som hindrer adkomst til, eller dekker til, sluk eller andre nødvendige tekniske installasjoner.

Eierne av seksjon 1 og 2 har selv det fulle ansvaret for:

\* å utarbeide og sende nødvendige søknader til offentlige myndigheter (herunder kommunen og eventuelle andre relevante instanser),

\* å innhente alle nødvendige tillatelser før arbeidet igangsettes,

\* å bekoste og gjennomføre utbyggingen på egen regning og risiko,

\* å sørge for at utbyggingen skjer i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, sameiets vedtekter og eventuelle retningslinjer fastsatt av styret,

\* å sikre at utbyggingen ikke påfører skade eller ulempe for sameiet eller øvrige seksjonseiere.

\* Eventuelle skader på fellesarealer eller bygningsmasse som følge av utbyggingen skal utbedres for tiltakshavers regning.

Vedlikeholdsplikten forblir uendret og være i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven til enhver tid.

**Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir eierne av seksjon 1 og seksjon 2 tillatelse til å utvide sine eksisterende takterrasser.

Terrasseutvidelsene skal utformes, plasseres og utføres i samsvar med fremlagt flyfoto og søknad sendt til styret den 06.06.2025 fra Lars Bjørgan Schrøder (vedlegg 1). Eventuelle endringer utover det som fremgår av søknaden og vedlegget må godkjennes særskilt av styret. Utvidelsen må for øvrig være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter.

Styret gis fullmakt til å følge opp at vilkårene overholdes og til å fastsette nærmere retningslinjer for gjennomføringen dersom det anses nødvendig.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

**Sak 3: Endring av vedtektenes § 5**

For å sikre at vedlikeholdsplikten er i tråd med eierseksjonsloven foreslås det tilpasninger i vedtektenes § 5.

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

Sameiet har heller ikke ansvaret for skader eller følgeskader som skyldes terrasseutvidelsen

eller mangelfullt vedlikehold fra seksjonseierne side.

**Forslag til vedtak:**

Endring i sameiets vedtekter som beskrevet ovenfor godkjennes.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

**Sak 4: Endring av vedtekter i henhold eierseksjonslov.**

Styrets forslår å oppdatere sameiets vedtekter slik at den er i samsvar med eierseksjonsloven av 2021.

Se vedlegg.

**Styrets forslag til avstemming:**

Reviderte vedtekter som beskrevet i vedlegget godkjennes.

Vedtaket krever 2/3 flertall stemmer av de stemmeberettigete.

**Sak 5: Økning av flyttegebyr**

Nåværende ordlyd under §5 andre avsnitt vedtektene:

Ved salg av seksjon skal selger betale til Sameiet Krafts gate 4, kr 2000.- som et flyttegebyr. (beløpet skal indeksreguleres).

**Forslag til vedtak:**

Flyttegebyret økes til kr 3000,- Vedtaket krever 2/3 flertall av de stemmeberettigete.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET KRAFTSGATE 4**

(Sist endret på ordinært årsmøte 12. mars 2024)

**§ 1. Eiendommen**

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

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.

**§ 2. Sameiermøtet**

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere har møterett til sameiermøtet.

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

Ekstraordinært sameiermøte avholdes 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.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken.

Ordinært sameiermøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer.  
Beslutning om vedtektsendring av bestemmelsene om betaling av fellesutgifter, jfr § 7 samt bestemmelsene om drift og vedlikehold, jfr § 9.
- Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 % av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet.
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, § 30.

**§ 3. Styre**

Styret består av minst 3 medlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner i henhold til § 4.

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

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt

si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

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

#### § 4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen (boligformål). Til hver seksjon hører balkong/terrasse og bod i kjeller, felles heis, trapp og adkomstareal, felles boder, hage og hagestue. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Boder i kjeller fordeles iht. nærmere anvisning fra styret.

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

#### § 5. Rettslig råderett

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

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

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

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

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

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

#### § 6. Ansvar innad og utad

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

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

### § 7. Fellesutgifter og inntekter

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

Sameiet skal vedlikeholde og drifte alle fellesarealer. Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak, fellesareal ute og inne, felles strøm og brensel, varmtvann, kommunale avgifter, gårdsstrøm, vaktmestertjenester, forretningsførsel med kontorhold, revisjon, forsikring, styrehonorar m.v.

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

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

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

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

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

### § 8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 25.

### § 9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

### § 10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. **Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
2. **Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
4. **Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel *fare for odeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
5. **Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

### § 11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

# BEBØERREGLER FOR SAMEIET KRAFTS GATE 4 "SOFIES HAVE"

(Vedtatt 13.09.06)

## Generelt:

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

## Oppgang / bodområde:

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

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

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

## Garasjer:

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

## Avfallsrom:

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

## Grøntanlegg og gangveier:

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

## Dyrehold:

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

## Spesielt ved salg av seksjoner:

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

## Annet:

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



PHM FORVALTNING AS  
Tlf: 67818800, forvaltning@p hm.no,  
Gamle Drammensvei 40,

Stabekk, 28.08.25

Norway

## Boligopplysninger

**Seksjon:** 14  
**Boligselskap:** SAMEIET KRAFTSGATE 4  
**Adresse:** Krafts gate 4, L404, 0169 OSLO  
**Areal:**  
**Eier(e):** Tale Lindblom, Svein Tørud (dødsbo)

**Bolignr.:** H0304  
**Etasje:** 3.etg

## Felleskostnader

Hver 3. måned fakturering.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
A konto strøm	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650
Fellesutgifter	3 495	3 495	3 495	3 495	3 495	3 495
Gebyr	82	82	82	82	82	82
Internett	112	112	112	112	112	112
Kabel-TV	369	369	369	369	369	369
Lån	897	897	897	897	897	897
Vindusvask	250	250	250	250	250	250
<b>Total</b>	<b>6 855</b>	<b>6 855</b>	<b>6 855</b>	<b>6 855</b>	<b>6 855</b>	<b>6 855</b>

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7%	12	944 977	101 663	01.01.23 -
Annuitetslån (IN), Info pr 01.08.25				01.01.42

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7%	12	944 977	01.01.23 -
Annuitetslån (IN), Info pr 01.08.25			01.01.42

## Selskap og eiendom

**Selskap:** SAMEIET KRAFTSGATE 4 (orgnr. 990666776)  
**Antall enheter:** 24  
**Styrets e-post:** styret@kraft4.no  
**Styreleder:** Jan Helge Bleken (90847880)  
**Forsikring:** Protector Forsikring ASA (Polise 2459741)  
**Festet tomt:** Nei  
**Gnr/Bnr:** 217/207

**Dyrehold:** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett:** Ingen

## Skattemelding 2024

**Gjeld:** kr 115 592,00  
**Formue:** kr 5 858,00

**Andre inntekter:** kr 24,00  
**Utgifter:** kr 7 692,00

## Merknader

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

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale kostnader, forsikring bygget, Kabel-TV/bredbånd forretningsførsel, strøm, trappevask og vaktmesterjenester. Det betales a-konto strøm, da sameiet har felles strømmålere for alle seksjoner. Disse avleses og avregnes hvert år 30. juni.

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

## Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøper, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.  
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.  
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.  
Salgspris for seksjonen.  
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).  
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post [forvaltning@p hm.no](mailto:forvaltning@p hm.no)

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

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

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

Med vennlig hilsen  
PHM Forvaltning AS

## Sameiet Kraftsgate 4

Protokoll for ordinært årsmøte 25.03.2025

7 av 25 mulige stemmegivere var representert.  
7 deltok digitalt

### Sak 1: Konstituering

**Forslag til vedtak:** - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Jan Helge Bleken velges til møteleder og forretningsfører Pål A Martin fra PHM skriver protokollen. Thea Mehlum Thomesen velges til å signere protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsrapport

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet viser et resultat med kr -162 228 mot budsjettert kr 114 450.

Årsaken til underskuddet skyldes i hovedsak større utgifter til reparasjon og vedlikehold enn det som var budsjettert.

Vedlagt følger revisjonsberetningen fra revisor BDO AS.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 4: Styrehonorar

**Styrehonorar** - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000

**Mot:** 0 stemmer

**Ordinært årsmøte 25.03.2025 protokoll.pdf**

Navn	Dato	Navn	Dato
Mehlum Thomesen, Thea	2025-03-25	Bleken, Jan Helge	2025-03-25

Identifikasjon

 Mehlum Thomesen, Thea

Identifikasjon

 Bleken, Jan Helge

## Innkalling til ordinært årsmøte 25.03.2025 for Sameiet Kraftsgate 4.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke ved å klikke på linken under med PC eller smarttelefon:

[Klikke her for å bli satt over til digitalt møterom \(Teams\)](#)

Møte-ID: 356 037 279 87

Passord: ap6Yc38d

---

Ring på telefon

[+47 21 40 20 33](tel:+4721402033)

Telefonkonferanse-ID: 741 200 452#

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

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar

### Sak 1: Konstituering

#### Forslag til vedtak:

"Styreleder Jan Helge Bleken velges til møteleder og forretningsfører Pål A Martin fra PHM skriver protokollen. En seksjonseier valgt på årsmøtet signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet viser et resultat med kr -162 228 mot budsjettet kr 114 450.

Årsaken til underskuddet skyldes i hovedsak større utgifter til reparasjon og vedlikehold enn det som var budsjettet.

Vedlagt følger revisjonsberetningen fra revisor BDO AS.

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Styrehonorar

#### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024  
Sameiet Krafts gate 4

## 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

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

Sameiet har ingen valgkomite.

## 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

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

### Postadresse:

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

### Fakturaadresse:

Sameiet er registrert ELMA og skal ha fakturaer primært tilsendt som EHF. Alternativt kan fakturaer og utlegg sendes i PDF-format til mb.24411@xledger.net

- B) Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd og til beste for seksjonseierne. Med eierseksjon forestår sameieandel i bebygg og seksjonert eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og annen bruksenhet i eiendommen.
- C) Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
- D) Sameiet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA – Kundereferanse nummer 2459741. Sameiet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styrets medlemmer består av tre kvinner og to menn. Sameiet etterstreber å ivareta bestemmelser rundt likestilling.

## 3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

## 4. STYRETS ARBEID I 2024.

Normalt vedlikehold, skiftet til nye nøkkelbrikker våren 2024, med kode i tillegg til brikken i seg selv. Det var en brikke som var mistet, og denne var erstattet med en ny. Den gamle brikken (den som var mistet) var dessverre ikke slettet.

Opptak av innbruddstyv ble lagt på minnepenn og meddelt politiet, der var det svært stor begrensning med interessen.

Vinduer pusses på utsiden som tidligere, og det har i tillegg blitt rengjort glassbyggesten utvendig og innvendig. Utover dette har det ikke vært foretatt store vedlikeholdsarbeider.

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024  
Sameiet Krafts gate 4

## 5. REGNSKAP 2024

### Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 651 220 mot budsjetterte inntekter på kr 1 483 300, som er 167 920 kr større enn budsjettet.

### Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 742 448 mot budsjetterte kostnader på kr 1 308 850, som er 433 598 kr større enn budsjettet.

### Finanskostnader

Finanskostnader var i perioden kr 71 490 mot budsjetterte kostnader på kr 60 000, som er 11 490 kr større enn budsjettet.

### Årets resultat

Periodens resultat etter finansposter var kr -162 228 mot budsjettet kr 114 450, som er 276 678 kr mindre enn budsjettet.

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2024 og er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

## 6. BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025 med overskudd kr 292 809. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter som kan påvirke felleskostnadene. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Når det gjelder kapitalkostnadene til de sameierne som sitter på sameiets IN-lån, vil dette reguleres i takt med renteutviklingen og avregnes mot slutten av året. Det er foreslått fra styret og opprettholde styrehonoraret med kr 50.000, -

Styret i sameiet Krafts gate 4

Therese Bleken Merling  
(styremedlem)

Jan Helge Bleken  
(styreleder)

Ellen-Anette Stickler  
(styremedlem)

## Sameiet Kraftsgate 4

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Sameiet Kraftsgate 4 Org.nr. 990666776  
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

## Sameiet Kraftsgate 4

## Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note			
<b>Inntekter</b>				
Fellesinntekter		1 264 440	1 320 937	1 262 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		144 120	144 054	144 000
Inntekter renter/ avdrag lån		99 101	91 060	77 300
Andre inntekter	1	143 559	50 372	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 220</b>	<b>1 606 423</b>	<b>1 483 300</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn	2	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger	3	12 842	16 053	0
Kommunale avgifter		162 053	132 597	160 000
Strøm og varme	4	541 804	655 321	460 000
TV og bredbånd		164 687	150 231	152 000
Andre driftskostnader	5	46 831	27 536	45 800
Vaktmester og renhold	6	175 245	94 401	90 000
Reparasjon og vedlikehold	7	452 000	309 922	227 000
Honorarer	8	61 635	54 938	57 000
Forsikring		68 302	56 168	60 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 742 448</b>	<b>1 554 216</b>	<b>1 308 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 228</b>	<b>52 207</b>	<b>174 450</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter		490	262	0
Finanskostnader		71 490	63 243	60 000
<b>Sum finans</b>	9	<b>-71 000</b>	<b>-62 982</b>	<b>-60 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-162 228</b>	<b>-10 775</b>	<b>114 450</b>

## Sameiet Kraftsgate 4

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Maskiner og utstyr		51 369	64 212
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 369</b>	<b>64 212</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		738	32 414
Forskuddsbetalte kostnader		63 440	63 520
<b>Sum fordringer</b>	<b>10</b>	<b>64 178</b>	<b>95 934</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>11</b>	<b>60 025</b>	<b>189 983</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>124 203</b>	<b>285 917</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>175 572</b>	<b>350 128</b>

## Sameiet Kraftsgate 4

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-884 395	-884 395
Årets resultat		-162 228	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 046 623</b>	<b>-884 395</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	963 742	991 376
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>963 742</b>	<b>991 376</b>
Leverandørgjeld		128 648	74 142
Påløpte renter		5 918	5 894
Påløpte kostnader		42 380	58 666
Annen kortsiktig gjeld		81 507	107 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>258 453</b>	<b>243 147</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>175 572</b>	<b>353 659</b>

OSLO, 31.12.2024  
Sameiet Kraftsgate 4

Jan Helge Bleken  
Styrets leder

Ellen-Anette Stickler  
Styremedlem

Therese Bleken Merling  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie av tromrom	5 000	6 225	0	0
Refusjoner skade	37 421	1 196	0	0
Viderefaktureringer	95 138	42 951	0	0
Leietakergebyr	6 000	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>143 559</b>	<b>50 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 50 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	12 842	16 053	0	12 840
<b>Sum avskrivninger</b>	<b>12 842</b>	<b>16 053</b>	<b>0</b>	<b>12 840</b>

### Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme	331 382	471 462	460 000	424 000
Avregning strøm	210 422	183 859	0	20 000
<b>Sum strøm og varme</b>	<b>541 804</b>	<b>655 321</b>	<b>460 000</b>	<b>444 000</b>

### Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer og batterier	0	0	1 000	1 500
Brannalarmavtale	13 838	8 665	10 000	9 500
Dugnadsrelaterte kostnader	0	0	5 000	5 000
Inventar	0	250	5 000	1 500
Driftsmateriale	199	0	0	1 000
Rekvista	655	0	0	2 000
Postkasseskilt og nøkler	425	0	0	500
Styreportal	7 428	6 978	7 200	8 000
Overvåking og vaktjenester	3 000	0	0	0
Kontorrekvisita	1 606	0	0	2 000
Data/EDB-kostnad	7 427	3 238	5 000	6 000
Alarmtelefon heis	0	3 067	4 000	0
Porto	54	0	0	500
Dokumentproduksjon	1 884	1 061	600	0
Kontingenter	2 400	1 990	0	3 000
Huseiernes Landsforbund	2 130	0	0	2 600
Øredifferanser	1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 883	2 289	3 000	3 200
Annen kostnad	2 900	0	5 000	5 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>46 831</b>	<b>27 536</b>	<b>45 800</b>	<b>51 300</b>

**Note 6 Vaktmester og renhold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	25 834	0	0	0
Matteleie	0	0	0	30 000
Renhold tillegg	48 738	14 900	0	0
Avfall og deponikostnader	5 988	0	0	6 000
Vaktmestertjenester	79 856	79 501	90 000	45 000
Vaktmestertjenester tillegg	14 830	0	0	5 000
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>175 245</b>	<b>94 401</b>	<b>90 000</b>	<b>86 000</b>

**Note 7 Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	9 684	0	0	0
Vedlikehold diverse	0	0	60 000	0
Vedlikehold utendørs	25 091	18 715	12 000	20 000
Vedlikehold porttelefon	85 035	0	0	0
Vedlikehold elektrisk	24 225	0	40 000	40 000
Vedlikehold brannteknisk	94 557	104 598	20 000	20 000
Vedlikehold dører/låser	22 022	62 587	0	6 000
Vedlikehold tak	0	21 455	0	0
Vedlikehold vann/avløp	88 831	4 291	15 000	15 000
Vedlikehold overvåking	5 688	4 131	0	5 000
Serviceavtaler	0	0	10 000	20 000
Vedlikehold heis	52 760	50 562	60 000	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Vedlikehold annet	34 107	43 583	0	0
Andre reparasjoner	0	0	10 000	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>452 000</b>	<b>309 922</b>	<b>227 000</b>	<b>126 000</b>

**Note 8 Honorarer**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	10 465	8 643	9 000	12 000
Forretningsforsel fast	48 170	46 295	48 000	50 000
Forretningsforsel diverse	3 000	0	0	0
<b>Sum honorar</b>	<b>61 635</b>	<b>54 938</b>	<b>57 000</b>	<b>62 000</b>

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

**Note 9 Finans**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	490	227	0	0
Ånnen finansinntekt	0	35	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>490</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renter/omk lån 1636.50.60	71 490	63 243	60 000	70 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>71 490</b>	<b>63 243</b>	<b>60 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-71 000</b>	<b>-62 982</b>	<b>-60 000</b>	<b>-70 000</b>

**Note 10 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-81 507	-88 802
Fordringer felleskostnader	0	18 643
Motkonto 1500	81 507	88 802
Avregning IN-lån	738	13 771
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>738</b>	<b>32 414</b>
Forskuddsbetalte kostnader	63 440	63 520
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>63 440</b>	<b>63 520</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>64 178</b>	<b>95 934</b>

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

**Note 11 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto:  
DnB driftskonto 1506.43.65328 kr 42 024  
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr 18 000

**Note 12 Langsiktig gjeld****IN-lån 1636.50.60936**

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år			
Opprinneleg 2022	5 000 000		
Nedbetalt tidligere	4 008 624		
Nedbetalt i år	27 634		
Lånesaldo 31.12		963 742	
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2042			

Det ble ikke innfridd noen andel av gjeld fra sameierne i 2024. Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelse rett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonssameier), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

**Sum langsiktig gjeld** **963 742**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **700 000**

**Note 13 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>42 769</b>	<b>66 537</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-162 228	-10 775
Årets avskrivninger	12 842	16 053
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-27 634	-29 045
B. Årets endring i disponible midler	-177 020	-23 767
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>-134 250</b>	<b>42 769</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

**Sameiet Kraftsgate 4 - Årsregnskap 2024.pdf**

Navn	Dato	Navn	Dato
Bleken, Jan Helge	2025-02-20	Merling, Therese Bleken	2025-02-20

Identifikasjon

 Bleken, Jan Helge

Identifikasjon

 Merling, Therese Bleken

Navn

Dato

Stickler, Ellen-Anette 2025-02-22

Identifikasjon

 Stickler, Ellen-Anette



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Kraftsgate 4

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kraftsgate 4.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PEÑEO

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

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

## Hodne, Bente

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxxxxx

2025-03-12 14:31:47 UTC



Penneo Dokumentnr: KH7YF-3BKZ8-4EPTY-G5VUP-8AV3X-1WC43

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS  
Måltrostvn. 26 B  
0786 OSLO

14 MAI 2007

Dato:

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

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

**FERDIGATTEST - KRAFTS GATE 4**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

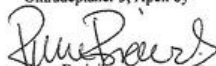
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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

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

  
Rune Breivik  
avdelingsenhetsleder

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

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



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

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

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

Bankgiro:  
6003 05 58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Saksnr: 201405771-10

Side 2 av 2

LILLAN HVAM SIVILARKITEKT MNAL NPA AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

TOM GRANLUND, KRAFTS GATE 4, 0169 OSLO, tom@concentrum.no

Deres ref.: Vår ref.: 201405771-10 Saksbeh.: Annelise Christiansen Dato: 12.04.2016  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: KRAFTS GATE 4 Eiendom: 217/207/0/0  
Tiltakshaver: TOM GRANLUND Adresse: KRAFTS GATE 4, 0169 OSLO  
Søker: LILLAN HVAM SIVILARKITEKT Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 OSLO  
MNAL NPA AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Påbygging

## Ferdigattest - Krafts gate 4

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.04.2016 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 201405771			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			4/7
Takplan og snitt			4/10
Snitt A og B			4/11
Fasade mot Krafts gate			4/12

### Klageadgang

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.04.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder

### Kopi til:



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

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS  
 Målrostrvn. 26 B  
 0786 OSLO

14 MAI 2007

Dato:

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

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

**FERDIGATTEST - KRAFTS GATE 4**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

*Rune Breivik*

Rune Breivik  
 avdelingsenhetsleder

*Ingrid Sæther*

Ingrid B. Sæther  
 saksbehandler

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

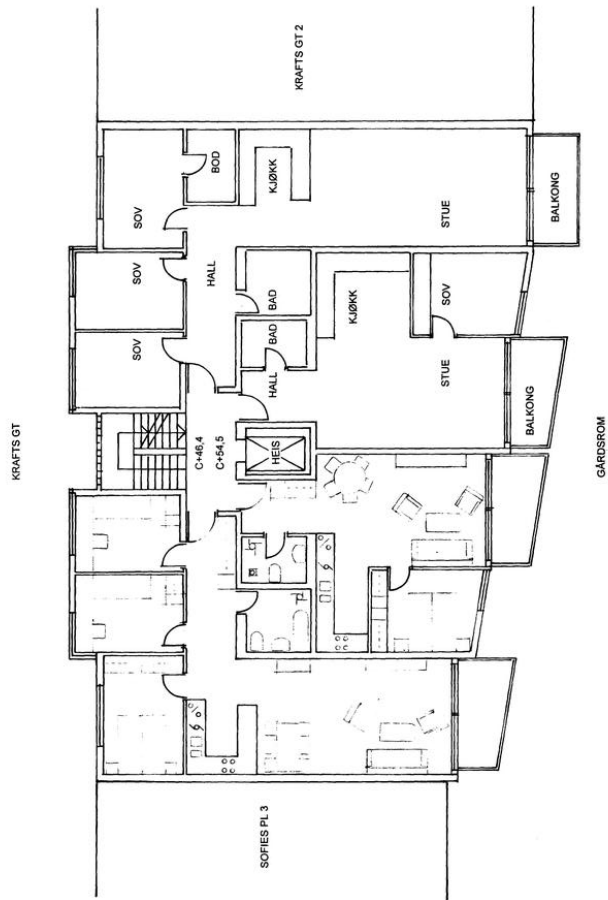


Plan- og bygningsetaten  
 Avdeling for områdeutvikling  
 Områdeplaner 3, Åpen by  
 Internett:  
 www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
 6003.05.58920  
 Organisasjonsnummer:  
 971 040 823 MVA

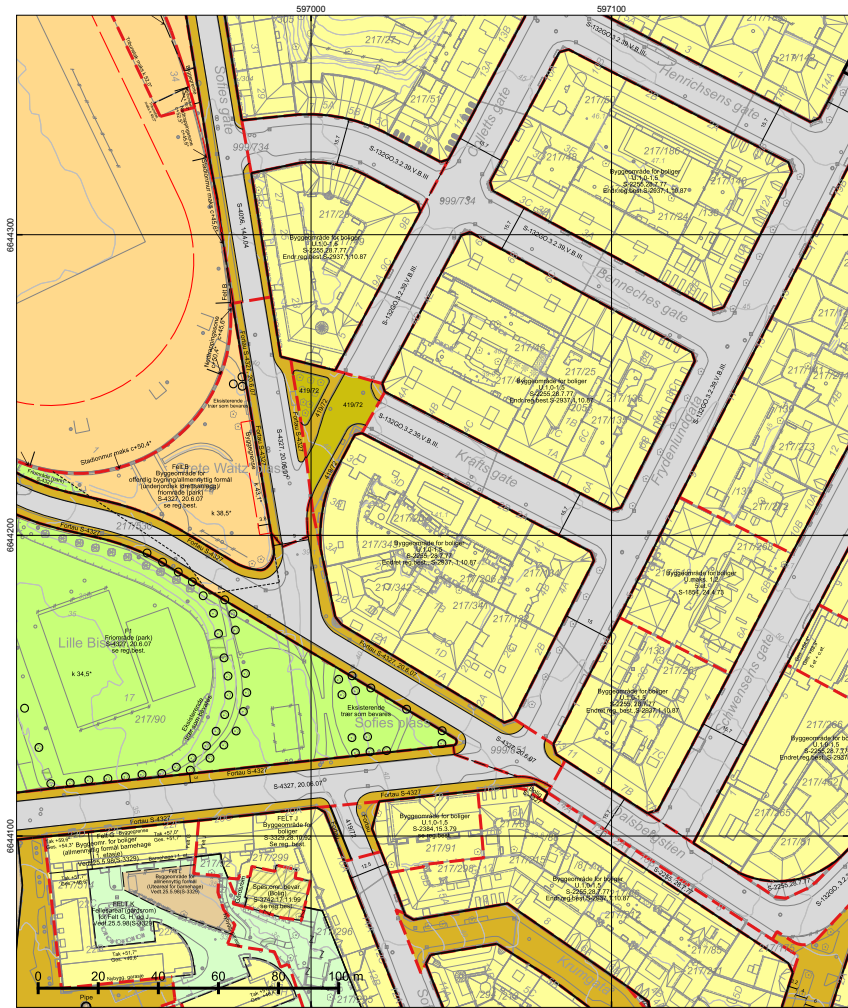


4

**KRAFTS GATE 4**  
 GNR 217, BNR 207, OSLO  
 PLAN 2, 3, 4, 5, ETASJE  
 10.01.04  
 OSLO 20.08.04

ARKITEKT GRANLUND  
 MALTRØSTVÅN 28B, 0786 OSLO  
 TLF. 22145326 FAX. 22142533

PLAN 2.- 5. ETASJE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

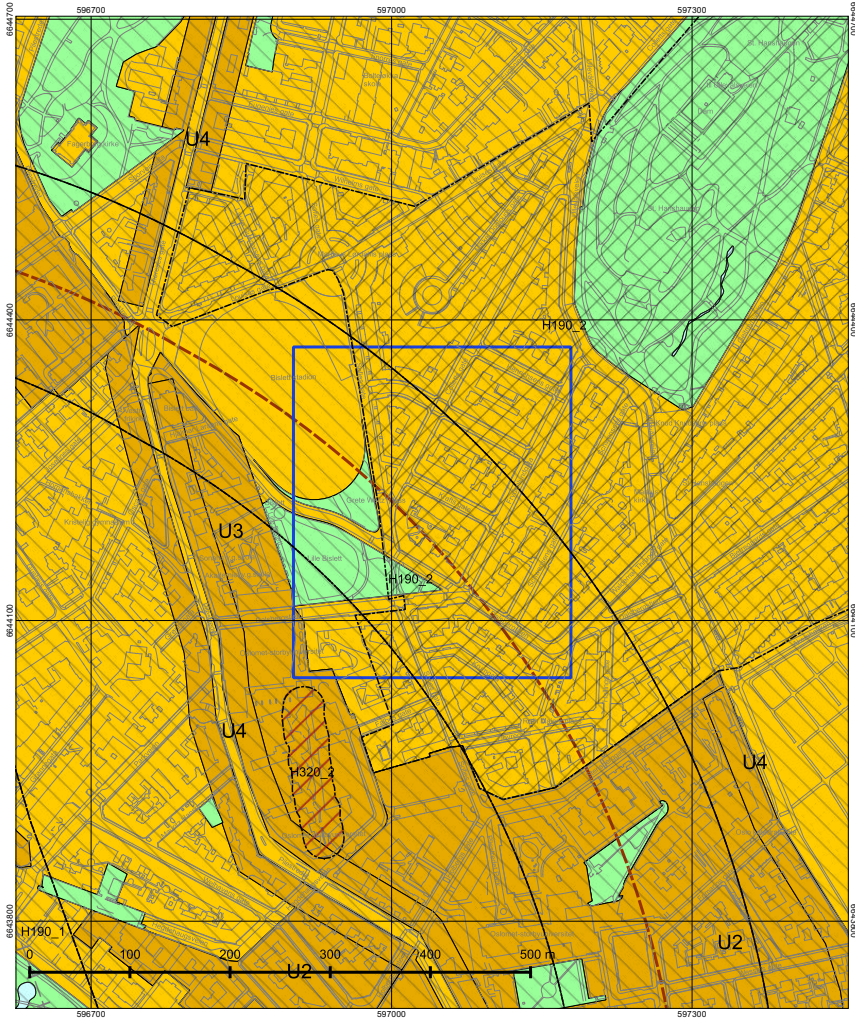
Oslo		Reguleringskart	
Oslo Oslo kommune		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Dato: 28.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32		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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.	
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr: 330740/ 86517973 Adresse: KRAFTS GATE 4 Gnr/Bnr: 217/207		Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP Kommentar:	

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetur/gågate
  
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring allmennyttig
  
- RbBevaringGrense
- RpAngittHersynSone
- RpAngittHersynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrænse
  
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
  
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- O Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

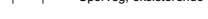




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 28.08.2025                  Bruker: tas                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistanse 1m                  Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg. best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturangfold</b></p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt).                  - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<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>PlottID/Best.nr: 330740/ 86517973</p> <p>Adresse: KRAFTS GATE 4</p> <p>Gnr/Bnr: 217/207</p>	<p>Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 28.08.2025                  Målestokk 1:3000                  Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32                  PlottID/Best.nr: 330740/86517973                  Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP</p>	<p><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>	
--	--	--

## 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 - Elvefom
			H390 - Deponi



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen](http://nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen)**

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

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

**48022111**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

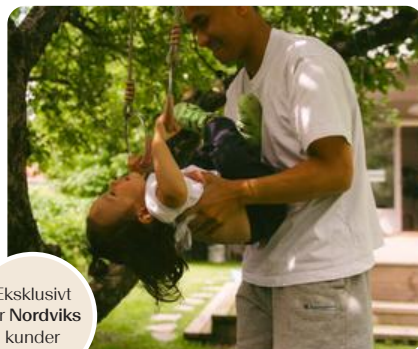
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

**7. KJØKKENINNREDNING**

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

**8. MARKISER, PERSIENNER**

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

**9. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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 mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Krafts gate 4 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 207, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



