Krumgata 4A, 0170 OSLO



PROPR.NO

Selger
Roger Sandvær
97653901

Prisantydning
3 390 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 217 Bnr. 211 Snr. 20

Sentral selveier med attraktiv og rolig beliggenhet rett ved Bislett, Oslo Met, shopping og uteliv.

PRISANTYDNING
kr 3 390 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 437 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
19kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
19kvm

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
501kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1898

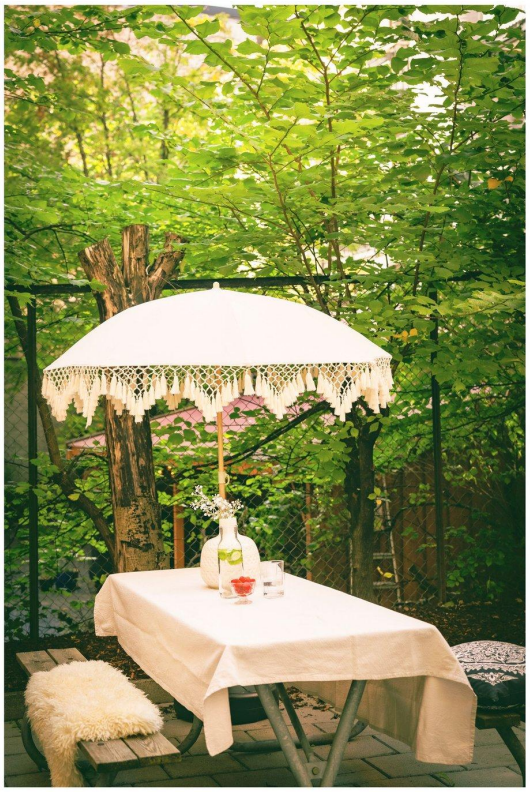


Stue



Fasade





Bakgård









Kjøkken



stue

















Entrè / Gang



Bakgård

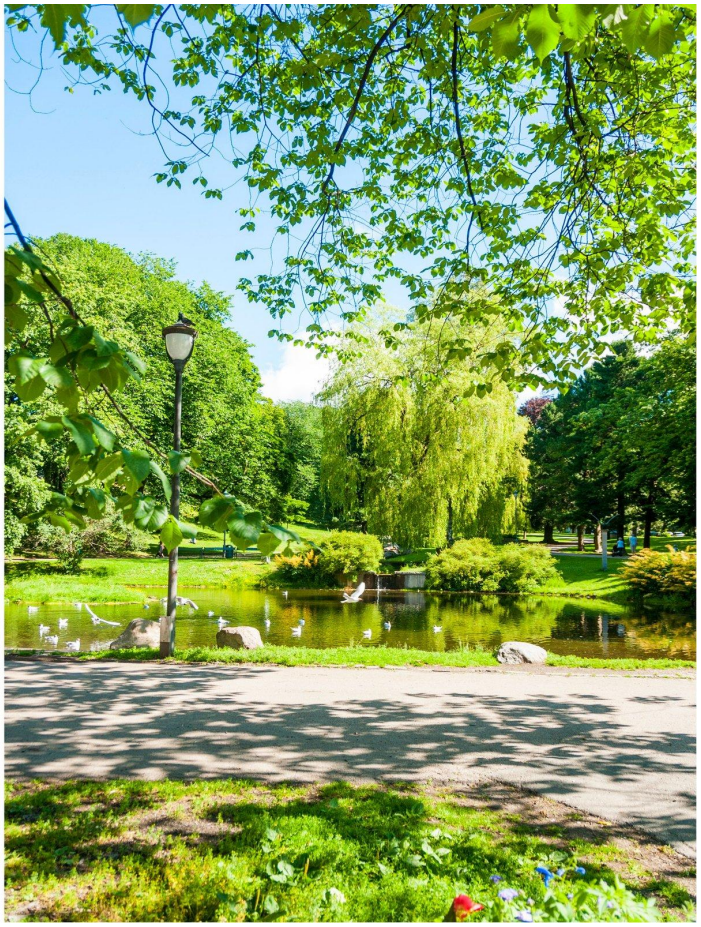


Bakgård



Cafe i nærområdet.





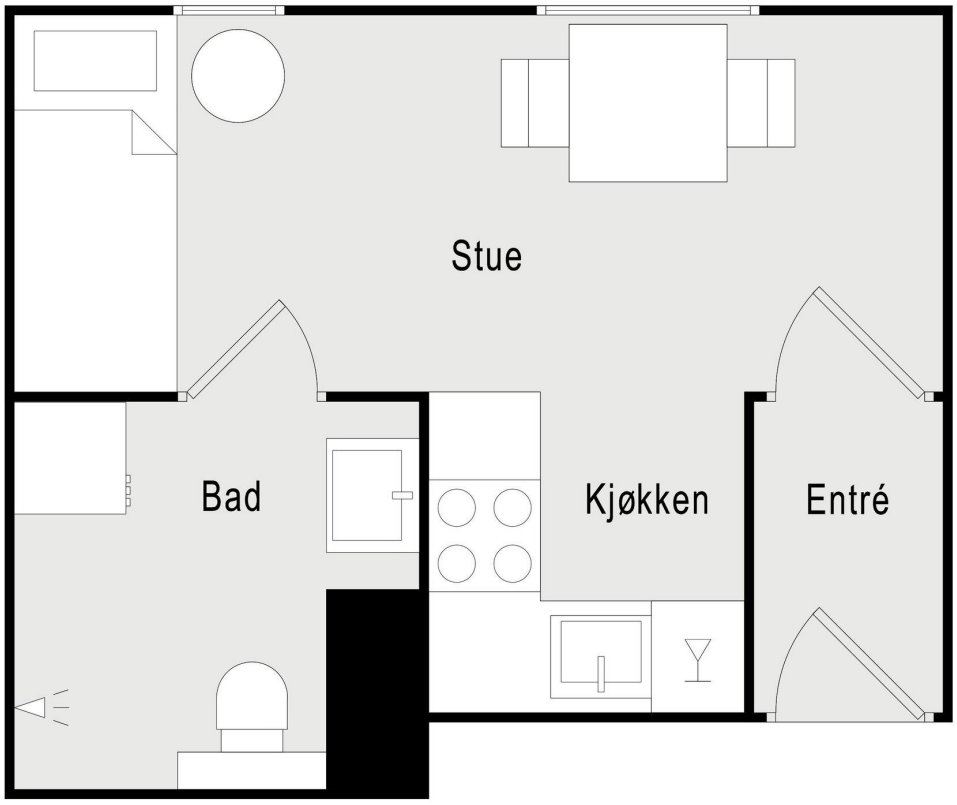
Nærmiljø



Nærmiljø



Nærmiljø



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

2d

Om boligen

Flott 1-roms med stilfull standard, sentralt på Bislett, med kort vei til St. Hanshaugen.

Perfekt 1. gangskjøp - studieleilighet - Utleieobjekt

Lave fellesutgifter med kr 2385,- pr. mnd.
Oppusset 2006-2010
Veldrevet sameie
Pent oppusset delikate fargetoner
God og luftig takhøyde
Store og lyse vinduer
Medfølger kjellerbod
Fin bakgård med sittegruppe og sykkelpark.

Annet

Universitet/høyskole i umiddelbar nærhet:
OsloMet - avd. sykepleierutdanning
3 min
OsloMet - Storbyuniversitetet
5 min
NLA Høgskolen Staffeldtsgate
8 min
Det juridiske fakultet
14 min
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo
14 min
Westerdals Campus Vulkan
17 min
Bjørknes Høyskole
17 min

Beliggenhet

Krumgata er en liten blindvei opp fra Sofies gate (også en blindgate) som ender i en koselig gågate. Beliggenheten er både svært sentral og samtidig veldig rolig.

Gangavstand til "alt"; buss, trikk, Oslo MET, høyskoler, treningssentre, butikker og et rikt utvalg av byens restauranter og kaféer.

Få minutter å spasere til St. Hanshaugen, Stensparken, Slottsparken, Bogstadveien, og Karl Johans gate.

Butikker i umiddelbar nærhet

Bunnpris Bislett
2 min
Kiwi Wm.thranesgate
4 min
St.Hanshaugen Senter
11 min

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
84 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

96 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 486 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Krumgata 4 A, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 211, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22359-1232 **Referansenummer:** TA6248

Foretak: MEGLERPARTNER AS **Takstingeniør:** Hans Christian Gjestvang **Vår ref:**

MeglerPartner
Vi forenkler boligsalget

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

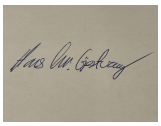
Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Bygningen er fundamentert med spekket natursteinmur, til faste bærende masser. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Tak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2006. Trebjelkelag med antatt stubbloftsleire som etasjeskille. Støpt betong i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2006.

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand. Callinganlegg med dørtelefon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett gjennom leiligheten utenom bad som har mosaikkfliser. Varmekabler i gulv på bad.

Vegger:
Malte flater i entré, stue og kjøkken. Fliser på bad.

Himling:
Malte flater i entré og stue/kjøkken. Plater på baderom med downlights.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser.

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

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad.

Oppvarming er ikke funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

På vegg er: Fliser.
I himling er: Himlingsplater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.
Det er målt ca 26mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Plastsluk.

TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. Til befaringsdagen foreligger det ingen dokumentasjon på utførelse/ type membran/ tettesjikt eller at membranen er tilpasset sluket.
Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på risiko ved manglende dokumentasjon på utførelse.
Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.
Ventil i himling. Det er varme i gulv. Tilluft i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter og håndtak. Integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp, nisje med plass til oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone. Flislagt med mosaikk mellom benkeplate og overskap. Rund vask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Kjøkkenventilator med omluft og kulllfilter over kokseone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Sentralt varmtvannsberedning i bygget.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

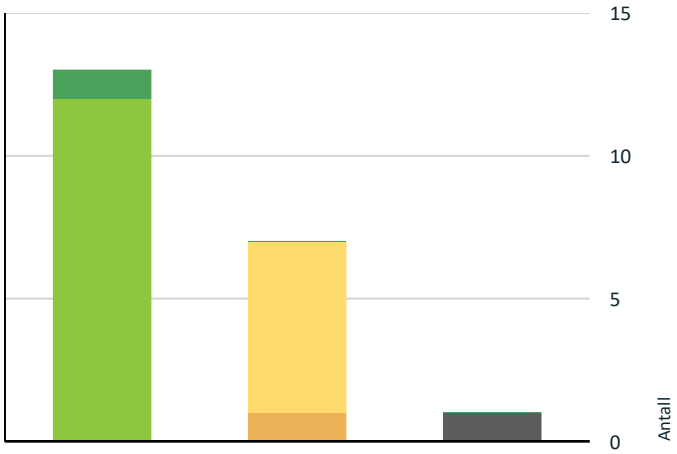
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Det foreligger et ekspedisjonsdokument på bygningen attestert 01.10.1894 og et ekspedisjonsdokument på bad/wc attestert 17.03.1934. I tillegg foreligger det ferdigattest på ominnredning til hybelbygg datert 06.01.1969.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til Ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på saken, hvor alle godkjennelser blir stemplet (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ekspedisjonsdokument kommer hovedsaklig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Sikringsskapet er plassert i gang.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres endelmløse mosaikkfliser, særlig i dusjsonen.

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Overflater er utført av eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2006.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Besiktiget fra innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

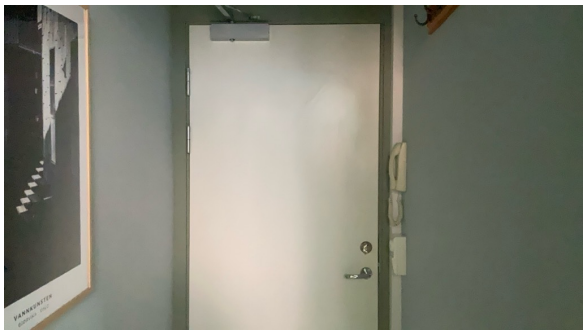
Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand. Callinganlegg med dørtelefon.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett gjennom leiligheten utenom bad som har mosaikkfliser. Varmekabler i gulv på bad.

Vegger:
Malte flater i entré, stue og kjøkken. Fliser på bad.

Himling:
Malte flater i entré og stue/kjøkken. Plater på baderom med downlights.



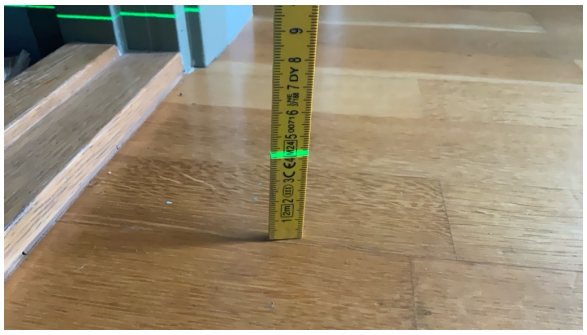
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre
høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

Ansvar for radonmåling

I henhold til strålevernforskriften (§ 16) er det bygningseier som har ansvar for å sikre at radonnivået i inneluft er så lavt som mulig og under gjeldende tiltaks- og grenseverdier. I borettslag og sameier er det normalt styret som har ansvar for radonmålinger i fellesarealer og eventuelt i boliger som leies ut. Den enkelte seksjonseier har ansvar for radonmåling i egen bolig dersom den ikke leies ut. Ved utleie gjelder utleiers ansvar for å dokumentere at radonnivåene er forsvarlige.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider.
Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport





TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad.

Oppvarming er ikke funksjonstestet.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet kan likevel ha leveår igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning. Det anbefales å dusje i kabinett slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås, samt å følge med for å unngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Himlingsplater.

Tilstandsrapport

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.









Fuger mellom gulv og vegg har sprekker

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 26mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres endelmløse mosaikkfliser, særlig i dusjsonen.

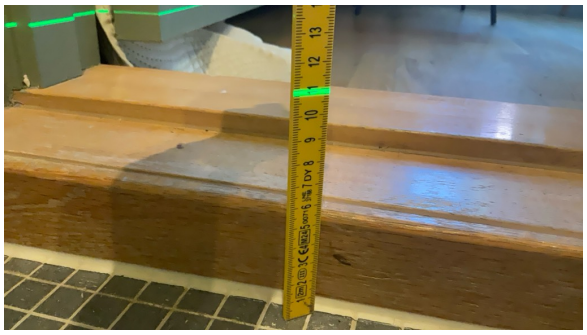
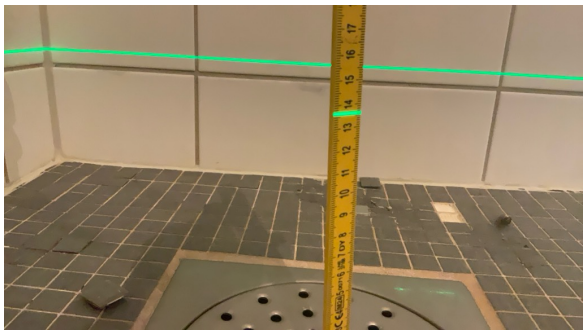
Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Overflater er utført av eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. Til befaringsdagen foreligger det ingen dokumentasjon på utførelse/ type membran/ tettesjikt eller at membranen er tilpasset sluket. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på risiko ved manglende dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær derfor oppmerksom på utførelsen da feil utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende rom/ bygningsdeler eller redusert brukstid på membran/ tettesjikt. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.









3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling. Det er varme i gulv. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.





3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter og håndtak. Integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp, nisje med plass til oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone. Flislagt med mosaikk mellom benkeplate og overskap. Rund vask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med omluft og kulllfilter over kokseone.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde,
og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må

Tilstandsrapport

komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere
avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann.









TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 2 Ventilasjon

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

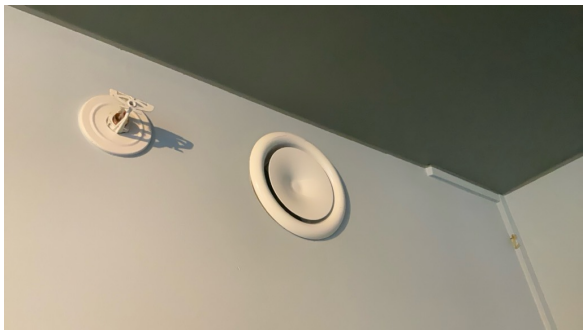
Tilstandsrapport

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i bygget.

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Sikringsskapet er plassert i gang.

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Tilstandsrapport



Felles skap i gang. 5 kurser registrert.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

Tilstandsrapport









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

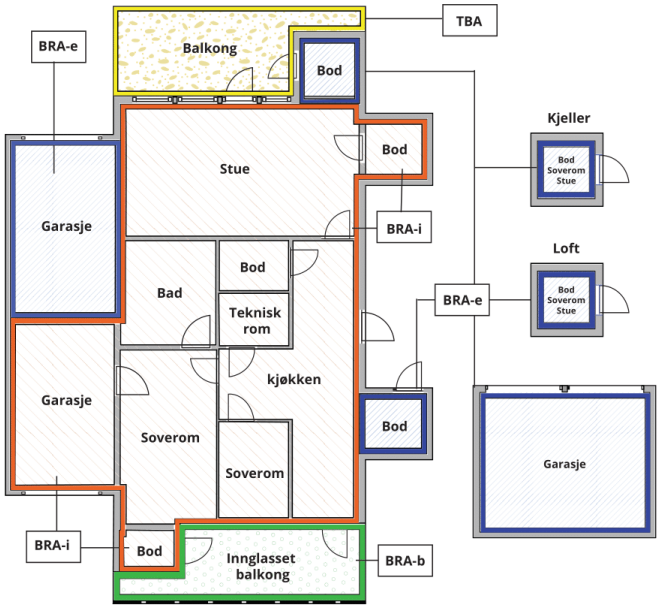
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	19	1		20	
SUM	**19**	**1**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 258 cm.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for
boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.
Arealer er oppmålt på befaringsdagen i leiligheten til 18,6 kvm, og bod er benyttet arel fra tidligere annonse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Det foreligger et ekspedisjonsdokument på bygningen attestert 01.10.1894 og et ekspedisjonsdokument på bad/wc attestert 17.03.1934. I tillegg foreligger det ferdigattest på ominnredning til hybelbygg datert 06.01.1969.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til Ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på saken, hvor alle godkjennelser blir stemplet (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsaklig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	19	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom: Entre, stue og kjøkken og bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	211		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krumgata 4 A

Hjemmelshaver
Heier Carina, Sandvær Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en rolig gate mellom Bislett og St. Hanshaugen i et veletablert boligstrøk med klassiske bygårder og blokker i kvartalsbebyggelse. Den sentrale beliggenheten, samt nærheten til flere parker og rekreasjonsområder i nærheten gjør leiligheten svært attraktiv. Gangavstand til Stensbergsparken, Slottsparken og St. Hanshaugen. St. Hanshaugen og Bislett med sine spesialbutikker og kaféer mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen og trær samt
asfalterte gangveier og sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet. Bygningssakkyndig oppfordrer alltid til å lese vedtektene og styrets årsberetning/innkalling til årsmøte. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 410 000	2024	Tall fra Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur,

Forutsetninger

grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Egenerklæring

Krumgata 4A, 0170 OSLO

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krumgata 4A	Krumgata 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81129722

Informasjon om selger

Selger

Sandvær, Roger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95146235

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Roger Sandvær	**2026-06-22**

Identification

Roger Sandvær

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Vedlegg 4

Husordensregler Krumgata 4

Fastsatt av styret for sameiet 02.03.2013

1. Innledning

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

2. Erstatningsansvar

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

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

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

3. Utleie

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

4. Ro

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

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

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

5. Avfallshåndtering

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

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene jfr. pkt. 2.

6. Brannsikring

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

Vedlegg 4

7. Lufting

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

11. Fasadeendring

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

12. Fellesarealer

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

13. Røyking

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

14. Dyrehold

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

VEDTEKTER

for

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

01 Navn og formål

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

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

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

03 Styre

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

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

Styremedlemmene og styrets leder velges for ett år av gangen.

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

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

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

04 Disposisjon og råderett

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

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

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

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

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

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

05 Disposisjon av fellesanlegg
Fellesanlegg disponeres av seksjonseierne etter de regler som vedtas.

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

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

08 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles som utgangspunkt etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

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

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

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

11Kameraovervåking

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

Sameiet Krumgaten 4

Olav Wæthing
sign.



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET KRUMGATA 4

06.05.2025
Klokken 16:30

Møtested
Konghellegata 3 0569 Oslo – 4 etasje

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Krumgaten 4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Krumgaten 4 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 06.05.2024.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Krumgaten 4

Tid: 06.05.2025 – KL 16:30
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS – 4 etg

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 25.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Krumgaten 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Elvsaas
Styremedlem	Johan Peter Schwartz
Styremedlem	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81129722.

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

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

8 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Hva har vi gjort:

- Montert nye låser og kamera
- Mye jobb med å få brikker ut til seksjonseierne
- Vårrengjøring i april / mai
- Gjentatt bortkjøring av avfall
- Starter arbeider på reparasjon av mur bakgård
- Politiet tilgang til overvåking og var igjen og ryddet opp i gården. Roligere nå
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier
- Klargjort avtale med Energima at det må skiftes filter hvert år
- Har fått nytt forsikringsselskap- sparer mye på det
- El-tilsyn har vært tilstede og vi har måtte lage en rapport som ble godkjent
- Fikk ned prisen på vaktmestertjenester i en tid der prisene generelt går opp

Hva skal vi gjøre:

- Reparer ødelagte låser- finne en løsning for å minimere gjentatt hærverk
- Få digitalt bestillingssystem på systemnøkler - beboere kan bestille selv
- Reparere ferdig mur i bakgård
- Undersøke mulighetene for å vaske ventilasjonsanlegg

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Oslo, den 24.04.2025
Styret i Sameiet Krumgaten 4

Resultatregnskap

Sameiet Krumgaten 4

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 003 512	1 003 422	978 948
Andre inntekter	2	193 748	185 724	179 388
Sum driftsinntekter		**1 197 260**	**1 189 146**	**1 158 336**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	5 640	7 050
Kommunale avgifter		165 409	169 826	133 775
Vedlikehold	4	252 314	200 000	133 063
Kollektiv avtale TV/bredbånd		193 244	195 010	187 394
Driftskostnader	5	236 941	243 434	207 643
Honorarer	6	72 988	73 703	70 366
Forsikring		112 817	128 008	118 089
Andre kostnader	7	7 133	10 700	3 283
Sum driftskostnader		**1 097 895**	**1 076 321**	**910 664**
Driftsresultat		**99 365**	**112 825**	**247 672**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 186	0	10 783
Netto finansresultat		**13 186**	**0**	**10 783**
Årets resultat		**112 551**	**112 825**	**258 455**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	10	112 551	0	258 455
Sum overføringer		**112 551**	**0**	**258 455**

Balanse

Sameiet Krumgaten 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 290
Forskuddsbet. kostnader		123 621	48 311
Bankinnskudd mv.	9	495 256	488 278
Sum omløpsmidler		**618 878**	**539 879**
Sum eiendeler		**618 878**	**539 879**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		598 595	486 044
Sum egenkapital	**10**	**598 595**	**486 044**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 119	9 777
Leverandørgjeld		4 381	0
Påløpte kostnader		5 783	44 058
Sum kortsiktig gjeld		**20 283**	**53 835**
Sum gjeld		**20 283**	**53 835**
Sum egenkapital og gjeld		**618 878**	**539 879**

OSLO, 31.12.2024 / 09.04.2025
Styret for Sameiet Krumgaten 4

Thomas Michael Alten Elvsaas	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe	Johan Peter Schwartz
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Kabel-TV	193 248	185 724	179 388
Andre inntekter	500	0	0
Sum	**193 748**	**185 724**	**179 388**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	7 050
Sum	**7 050**	**5 640**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Vedlikehold bygning utv.	0	50 000	0
Vedlikehold utearealer	6 460	30 000	28 939
Vedl. nøkler, låser, skilt, CCTV m.m.	132 617	50 000	48 014
Vedlikehold VVS	71 532	0	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	1 185	10 000	10 687
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	2 590
Vedl.hold ventilasjon	7 154	12 000	16 408
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	23 366	35 000	19 017
Vedl./drift videoovervåkning	0	3 000	7 408
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**252 314**	**200 000**	**133 063**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	40 038	50 000	46 370
Renhold	62 234	57 834	55 919
Matter	8 875	9 100	8 527
Annen renovasjon	1 898	2 000	0
Skadedyrkontroll	7 765	8 000	7 364
Gressklipping	0	6 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	22 503	8 500	8 681
Vaktmestertjenester	66 734	62 000	64 555
Variable vaktmestertjenester	26 893	40 000	15 862
Porto	0	0	366
Sum	**236 941**	**243 434**	**207 644**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 938	11 500	11 125
Forretningsførsel	59 750	59 726	56 882
Ekstra forretningsførsel	1 500	0	0
Andel systemkostnader	800	0	0
Beboerportal	0	2 477	2 359
Sum	**72 988**	**73 703**	**70 366**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	0	0
Styre- og årsmøter	0	2 000	0
Bankomkostninger	4 685	3 500	3 287
EHF-fakturagebyr	132	200	0
Diverse kostnader	186	5 000	0
Øreavrunding	0	0	-4
Sum	**7 133**	**10 700**	**3 283**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	480	0	0
Bankrenter	501	0	0
Andre finansinntekter	12 205	0	10 783
Sum	**13 186**	**0**	**10 783**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.46161	495 256	488 278
Sum	**495 256**	**488 278**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	486 044	227 589
Årets resultat	112 551	258 455
Egenkapital 31.12.	**598 595**	**486 044**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**486 044**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	112 551
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**598 595**
Årets endring i disponible midler	112 551
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	618 878
- Kortsiktig gjeld	20 283
= Disponible midler 31.12	**598 595**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Krumgaten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Krumgaten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 112.551. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 028 076	1 003 512
Felleskostnader		**1 028 076**	**1 003 512**
3763	Kabel-TV	200 974	193 248
3900	Andre inntekter	0	500
Andre inntekter		**200 974**	**193 748**
Sum driftsinntekter		**1 229 050**	**1 197 260**
5330	Styrehonorar	50 000	50 000
Styrehonorar		**50 000**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader		**7 050**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	184 984	165 409
Kommunale avgifter		**184 984**	**165 409**
6600	Vedlikehold bygning utv.	70 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	30 000	6 460
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt,	60 000	132 617
6620	Vedlikehold VVS	0	71 532
6621	Egenandel forsikring	0	10 000
6625	Vedlikehold elektro	10 000	1 185
6640	Vedl.hold ventilasjon	12 000	7 154
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	35 000	23 366
6643	Vedl./drift videoovervåkning	3 000	0
6690	Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold		**230 000**	**252 314**
7690	TV og internett	200 974	193 244
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**200 974**	**193 244**
6340	Strøm fellesanlegg	45 000	40 038
6360	Renhold	65 718	62 234
6361	Matter	9 500	8 875
6380	Annen renovasjon	2 000	1 898
6381	Skadedyrkontroll	8 000	7 765
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	17 000	22 503
6785	Vaktmestertjenester	71 055	66 734
6786	Variable vaktmestertjenester	40 000	26 893
6940	Porto	500	0
Driftskostnader		**258 773**	**236 941**
6700	Revisjon	0	10 938
6710	Forretningsførsel	61 800	59 750
6711	Ekstra forretningsførsel	0	1 500
6714	Andel systemkostnader	3 200	800

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**65 000**	**72 988**
7500	Forsikringspremie	90 000	112 817
Forsikring		**90 000**	**112 817**
7400	Kontingenter	2 200	2 130
7770	Bankomkostninger	5 000	4 685
7771	EHF-fakturagebyr	500	132
7790	Diverse kostnader	5 000	186
Andre kostnader		**12 700**	**7 133**
Sum driftskostnader		**1 099 481**	**1 097 895**
Driftsresultat		**129 569**	**99 365**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	480
8051	Bankrenter	0	501
8070	Andre finansinntekter	0	12 205
Finansinntekter		**0**	**13 186**
Netto finansresultat		**0**	**13 186**
Årets resultat		**129 569**	**112 551**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgata 4
Tid: 06.05.2025 – KL 16:30
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo – 4. etg

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørlie ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 112 551 og en egenkapital på kr 598 595, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025 og ligger på kr 50 000.

   Johan Peter Schwartz fremmet forslag om at styrehonorar for perioden skal være på kr 70 000, på grunn av mye administrasjon tilknyttet nytt nøkkelsystem og bestillinger.

   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 129 569 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørlie	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet ca kl. 17:20.

Oslo 6. mai 2025

Rune Dybvik
møteleder

Jørgen Holte Sørlie
seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Propr AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Oslo, 31.07.2025

Deres ref: Krumgata 4A, 0170 OSLO (H0304) #307126
Vår ref: 498-1-20
Eiendommens navn: Sameiet Krumgaten 4
gnr 217 bnr 211 snr 20 i OSLO kommune
Adresse: Krumgata 4 A, 0170 OSLO
Org. nr.: 998756308
Selger: Heier, Carina
Sandvær, Roger

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81129722

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Kabel-TV	kr	501,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 884,00
Totalt	**kr**	**2 385,00 pr. mnd**.

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

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	13 133,00
Andel gjeld:	kr	0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Thomas Elvsaas
Mobil: 90605656
E-post: krumgaten4@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 217, Bruksnummer 211, Seksjonsnummer 20 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.07.2025 kl. 11.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.07.2025 kl. 11.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1817784-1/200 16.08.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 410 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEIER CARINA
FØDT: 02.04.1975 IDEELL: 1/2
SANDVÆR ROGER
FØDT: 02.07.1974 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1967/510142-1/105 07.06.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 211

2024/1817798-1/200 16.08.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 400 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2008/224105-1/200 17.03.2008 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 19/866

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

2501/93

36/94.

1 Overretsakt
3 Segninger
1. Kontrakt Sekretariatsexpl.

Expeditions-Dokument

angaaende 1 Forandringsplan

paa Matr.-No. 6te Dalsbergeiendom Krāngt. 4

Indleveret 9 December 1893 Attesteret 1. 10. 94.

Overrendes Hr Byraadsingeniør Chefen
til Underretning.
Christiania 9 December 1893.
Leu. Linstow

654/93

Bygningen maa trækkes 0,25 m. tilbage, idet den vaaledes vorn den nu angivet paa Planen, kommer ud i den af Reguleringskommissionen godkjendte Privatgade (12,50 m bred) foran Grunden.

D. u. s.

Theodor Gallis.

Overrendes den første Sundhedskommission. Vinduet fra Pigekvistværelset mod Gaarden i Retningen Nærmest af Kjøkkenvinduet i det øverste Etage. Ved at flytte Delevæggen mellem Pigekvistværelset og Entreen i denne Etage, vil Pigekvistværelset blive Entreen forbundet og Vinduet plasseres ved R. Selve Bygningen indrykkes som af Ansøgningen ønskes saaledes, at Gaardrummet ved P faar mere end tilstrækkelig Areal. Hvidden af Bygningen er maalt midt fra Facaden 15.6 m hvilket utvivlsomt kan tilstedes, da Gadens foran Bredde er 12.5 m.

Naar Bygningen indrykkes og Grundarrangementet forandres videre, bør det bemærkes ved Anmeldelsen.

Christiania 11 December 1893.

Leu. Linstow

En forandret Korrekt Situationsplan medfølger.

D. u. s. D. S.

498 V. NP 93.

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 18.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199900349-85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - KRUMGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2010 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til: Olav Wæthing, Montebelloveien 2, 0379 OSLO

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 678
1933
OSLO

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående bad og vannklosetter

på matr.-nr. 4 Krumgaten

Innlevert 21 april 1933 Attestert

Ferdig attestert 17.3.1934

Gnr. Bnr. Oslo helseråd

Oslo den 21 april 1933

V A. Lilleland

Ad: 4 Krumgaten. Jnr. 701/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges. I baderummene må i 1.1/2 m. høide innenfor rabbits pusslaget legges et lag asfalt papp med limete skjøter til beskyttelse av trepanelet.

Oslo helseråd, den 27 april 1933.

Etter bemyndigelse.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 27 APR. 1933
V

Alfr. Lundh

N.d. til innstilling
Oslo 28/4.33
V O. Klaagenæs.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ominnredning til hybelbygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krumgt. 4.		67/782

Byggherre

A/S KRUMGT.4 Nytt v/
Toralf Hellebostad
Kirkeveien 48
OSLO-3

Ansvarshavende

Tömmermester Adolf Dokset
Tråkka 43
OSLO-3.

Dato **HG/KL.**
6. januar 1969.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Aadvord. 6000. 29933/68. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted Krumgt. 4.	Journalnr. 66/1413	Tegn. nr. 1,2,4,5.
Arbeidets art ~~Ominnredning av leiligheter og~~ ompussing av fasader.	Innlevert 25/5-66.	
Bygningens art		
Byggherre Krumgt. 4 A/S v/A. Afseth, Jernbanetorget 11.		
Byggemelder Murmester Iver H. Jones, Pilestredet 59, Oslo 3.		

Dato 10. august 1966. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til uttalelser fra Helserådet av 6/6- og Brannvesenet av 17/6-66, som vedlegges i gjenparter. Brannvesenets betingelser må følges.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bl. B 16 B. R. A. 5468/65. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Pussing av fasader.

Krumgt. 4.	Matr.nr.	66/1413

Byggherre

KRUMGT. 4 A/S
v/A. Afseth
Jernbanetorget 11
OSLO-1

Ansvarshavende

Dato 8. mai 1968.

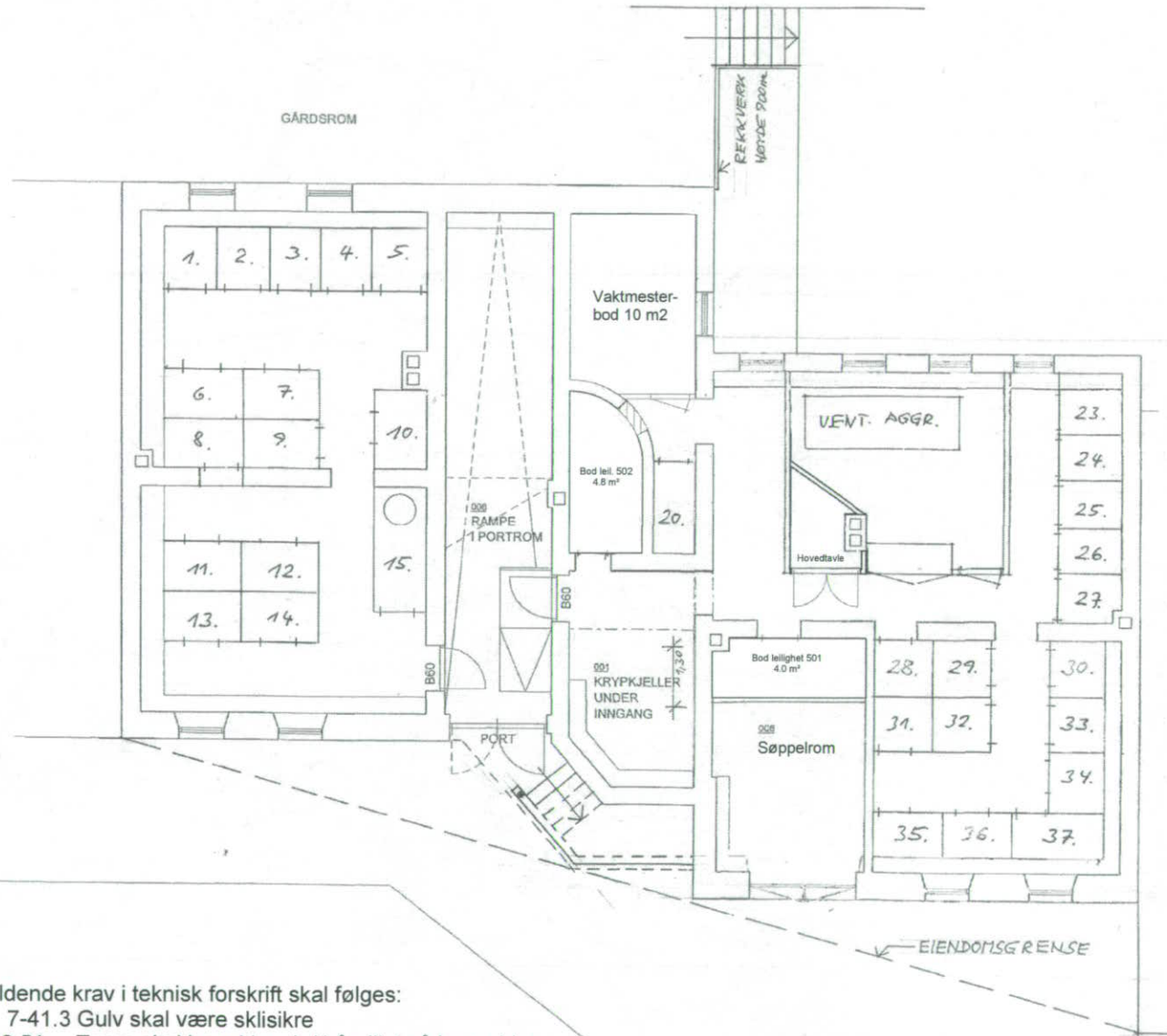
HG/KL.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C.15. ANDVORD. 1000. 2936/68. –

vedlegg: E2



Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10.51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side.

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.6.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
Vaktmesterbod 06.05.2010
Boder 27.02.2010
Endret garasje til søppelrom 08.12.2008
REVISJON 26.11.2008
KORR. TRAPP FORAN INNGANGEN 07.12.2007
BODER 04.06.2007

Plan kjeller | - | A_00_0090 | E

10.09.04	sa	mw	omrokkert på boder, etablert felles sykkelbod	E
01.09.04	sa	mw	ny inngang til kjeller fra portrom	D
02.04.04	sa	mw	inntegnet boder	C
15.10.03	sa	mw	romnummer	B
06.10.03	sa	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet, fellesvaskeri, tak	A
26.06.03	sa	mw	tegnet om igangsettelse	-
DATO	TEGN.	KONTR.	BESKR.	REV.

TILTAKSHAVER
Krumgt. 4 AS, v/Odd Morten Wingar
Filipstadveien 5, 0250 Oslo
t: 22 63 51 00
f: 22 63 51 01

ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

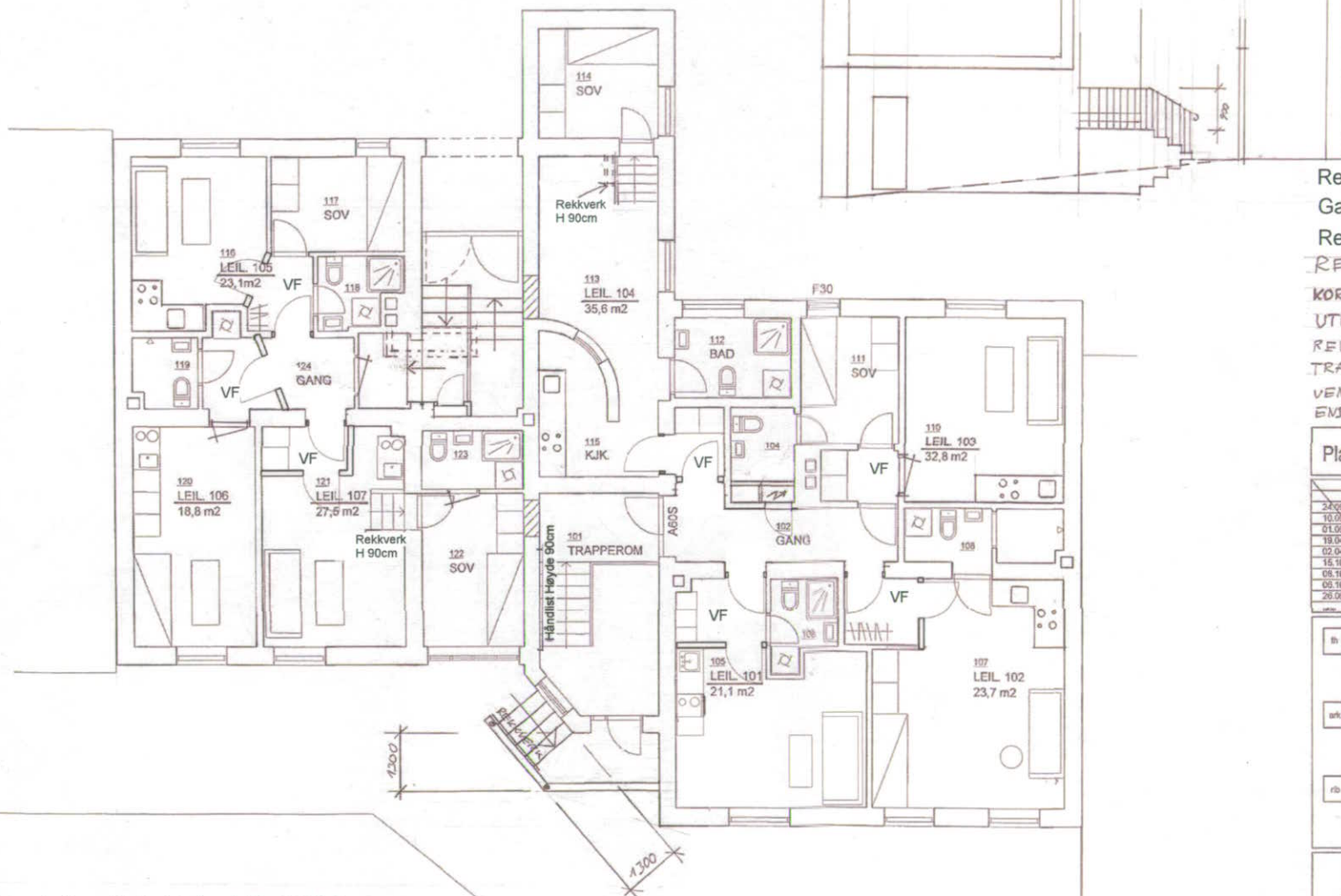
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

A3: 1:100 E - 1 Plan kjeller

26.06.03 | sa | mmw | 022084 | A_00_0090 | E

vedlegg: E3



Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
KORR. MÅL FOR UTV. TRAPP	07.12.2007
UTV. TRAPP + TAK O. INNGANG	04.06.2007
REVISJON	10.05.2007
TRAPPER I PORTROM	18.09.2006
VENT. SJAKTER	28.03.2006
ENDRET KJØKKEN 101, 102, 103, 105	28.03.2006

Plan 1 etg. | - | A_00_0100 | H

24.09.04	sø	mw	kjøkken flyttet i leil. 104	H
10.09.04	sø	mw	rom 115=disp, stjelet vegg i rom 107	G
01.09.04	sø	mw	uskrt plan, tilpasset 60x60 vaskemaskin i alle leil.	F
19.04.04	sø	mw	bad og kjøkken er flyttet i leil 103	E
02.04.04	sø	mw	endret planløsning til leiligheter	D
15.10.03	sø	mw	romnummer	C
08.10.03	sø	mw	korrigert bad trapperomsleilighet	B
06.10.03	sø	mw	korrigert legning ihht m/ på stedet, leil, i trapperom/vasket	A
26.06.03	sø	mw	søknad om igangsettelse	-

TILTAKSHAVER
Krumgt. 4 AS, v/Odd Morten Wærger
Filipstadveien 5, 0283 Oslo
t 22 83 51 00
f 22 83 51 01

ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t 22 17 34 40
f 22 17 34 41

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

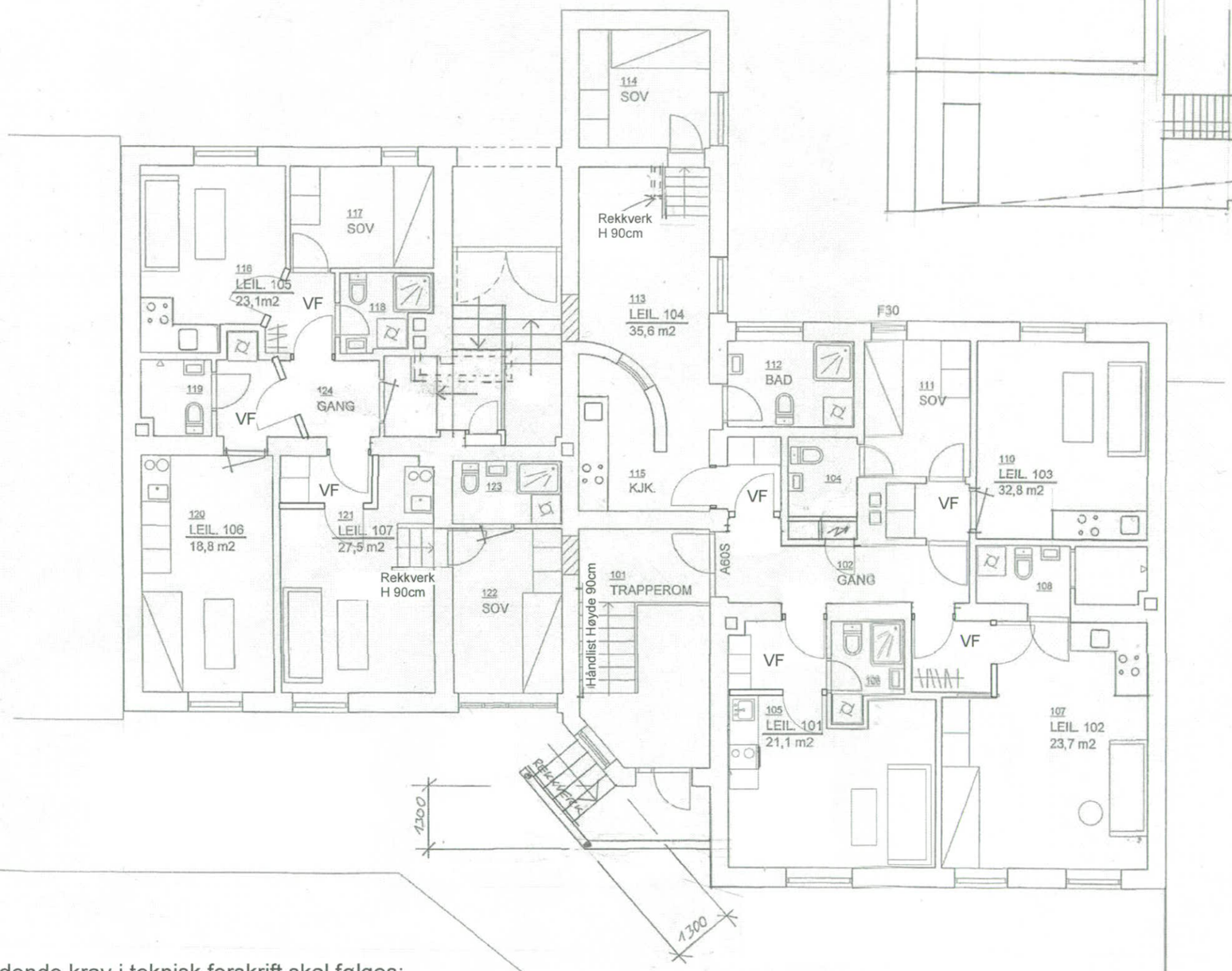
~~022065~~ krumgata 4

A3: 1:100 | E-2 | Plan 1 etg. | A

26.06.03 sø mmw 022064 | A_00_0100 | H

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

vedlegg: E3



Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
KORR. MÅL FOR UTV. TRAPP	07.12.2007
UTV. TRAPP + TAK O. INNGANG	04.06.2007
REVISJON	10.05.2007
TRAPPER I PORTROM	18.09.2006
VENT. SJAKTER	28.03.2006
ENDRET KJØKKEN 101, 102, 103, 105	28.03.2006

Plan 1 etg. | FASE: - | TEGN.NR.: A_00_0100 | REV. INDEX: H

24.09.04	sø	mw	kjøkken flyttet i leil. 104	H
10.09.04	sø	mw	rom 115=disp, stiplet vegg i rom 107	G
01.09.04	sø	mw	justert plan, tilpasset 60x60 vaskemaskin i alle leil.	F
19.04.04	sø	mw	bad og kjøkken er flytbet i leil 103	E
02.04.04	sø	mw	endret planløsning til leiligheter	D
15.10.03	sø	mw	romnummer	C
08.10.03	sø	mw	korrigert bad trapperomsleilighet	B
06.10.03	sø	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet, leil. i trapperom/vaskeri	A
26.06.03	sø	mw	søknad om igangsettelse	-
DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV.

th TILTAKSHAVER
Krumgt. 4 AS, v/Odd Morten Winger
Filipstadveien 5, 0250 Oslo
t: 22 83 51 00
f: 22 83 51 01

rlø

ark ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

riv

rib

hø

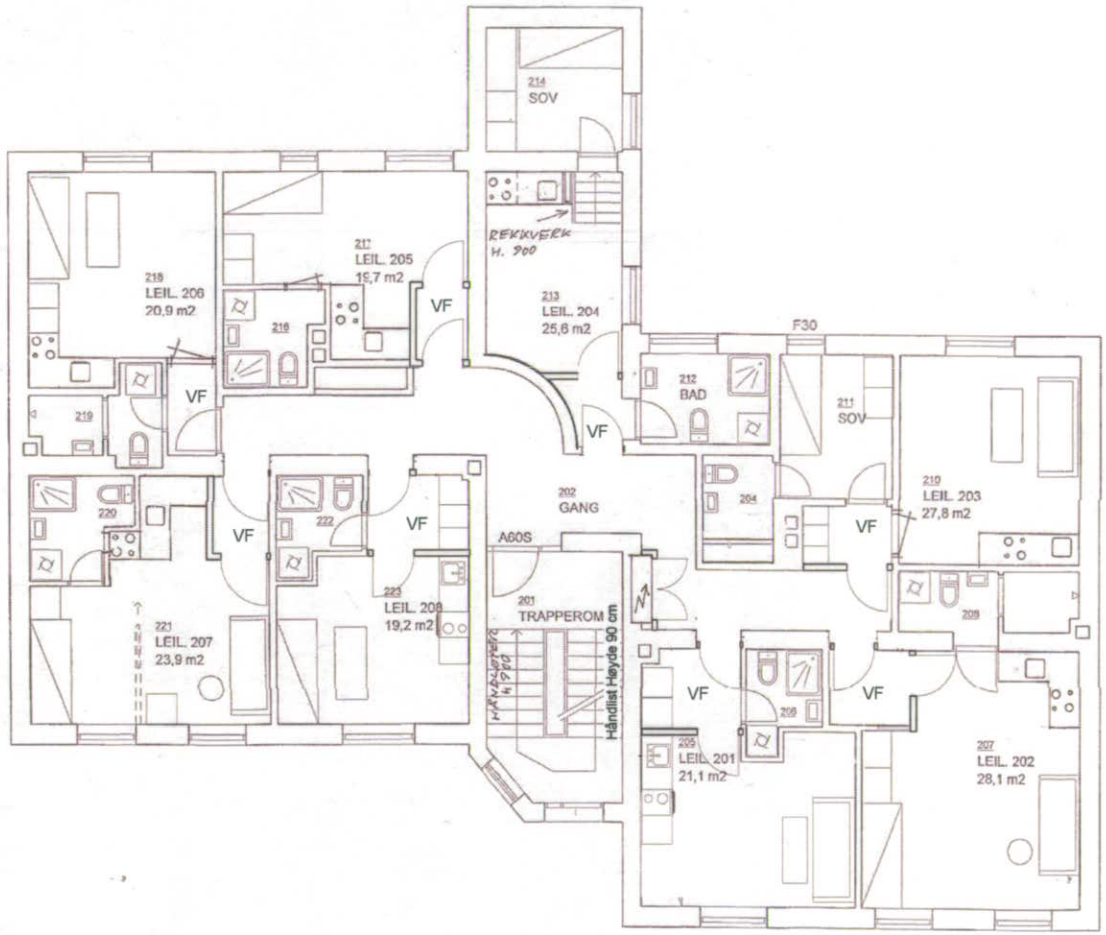
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

MÅLESTOKK A3: 1:100 | E-2 | Plan 1 etg. | GRAF: A

26.06.03	sø	mmw	022084	A_00_0100	H
DATO	TEGN.	KONTR.	PROSJEKT	TEGN.NR.	

~~vedlegg: E4~~



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Fjernet balkonger	05.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
ENDRET KJØKKENBEL, VENT. SJAKTER	28.03.2006

Plan 2 etg. | - | A_00_0200 | H

10.09.04	sø	mw	justert planløsning leil. 217 og 221	H
01.09.04	sø	mw	justert plan, tilpasset 60x60 vaskemaskin i alle leil.	G
27.08.04	sø	mw	justert planløsning (tatt vare på eksisterende dusjer)	F
19.04.04	sø	mw	bad og kjøkken er flyttet i leil 203	E
02.04.04	sø	mw	endret planløsning til leilgheter	D
15.10.03	sø	mw	rommummer	C
08.10.03	sø	mw	korrigert bad i trapperomsleilighet	B
06.10.03	sø	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet, leil, i trapperom/kjøkken	A
26.06.03	sø	mw	søknad om igangsettelse	-

TILTAKSHAVER
Kvengt 4 AS, v/Odd Morten Winger
Filtetafveien 5, 0250 Oslo
t: 22 63 51 00
f: 22 63 51 01

ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ **krumgata 4**

A3: 1:100 | E - 3 | Plan 2 etg. | A

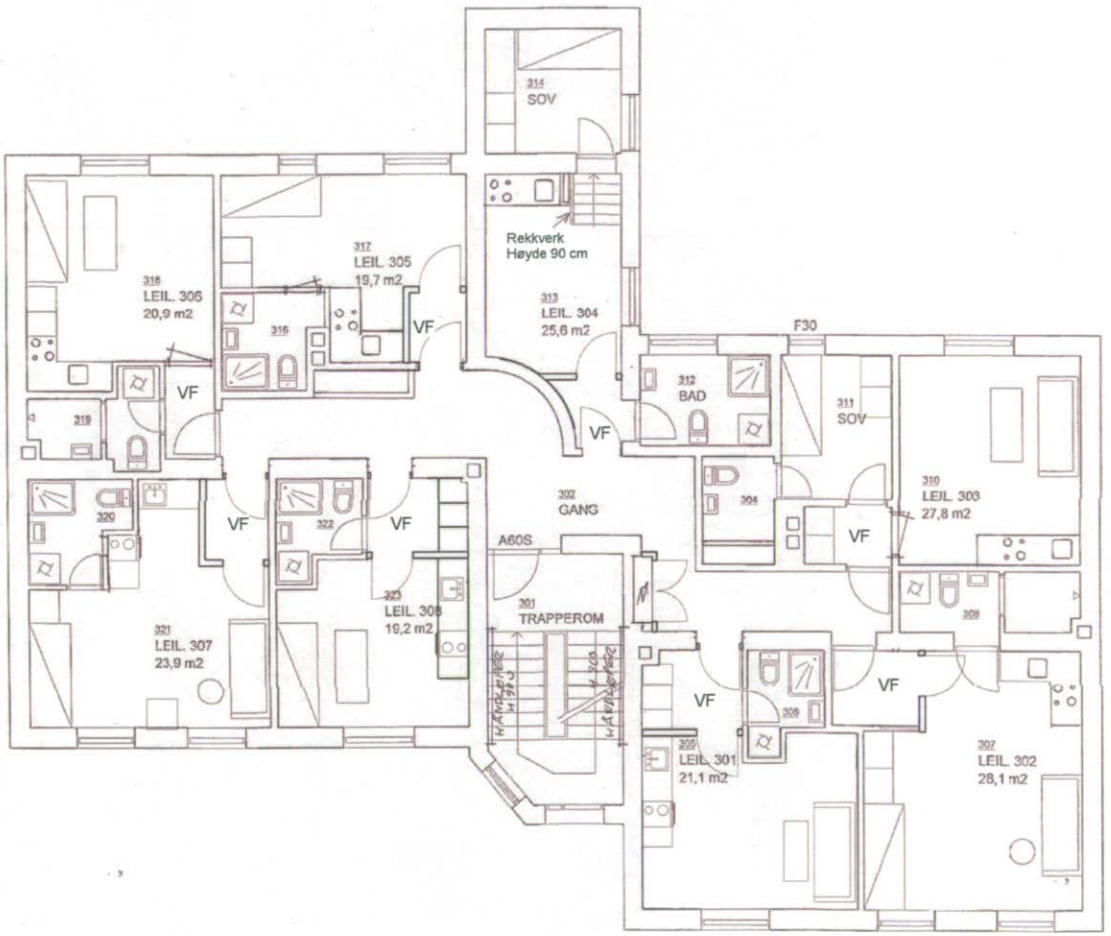
26.06.03 sø mmw 022084 | A_00_0200 | H

Gjeldende krav i tenisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utorming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as



Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
Fjernet balkonger 05.05.2010
Garderobeskap 27.02.2010
Balkonger 14.01.2010
Revisjon 23.06.2009
REVISJON 26.11.2008
ENDRET KJØKKENER, VENT. SJAKTER 28.03.06

Plan 3 etg. | - | A_00_0300 | B

24.09.04	sø	mw	justert plan inht utforming plan 2	B
19.04.04	sø	mw	bad og kjøkken er flyttet i leil 303	A
01.04.04	sø	mw	opprettet tegning	-

th TILTAKSHAVER
Krumgt. 4 AS, v/Odd Morten Wenger
Filipsadveien 5, 0250 Oslo
t: 22 83 51 00
f: 22 83 51 01

ark ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

rie rie rib he

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

A3: 1:100 E - 4 Plan 3 etg.

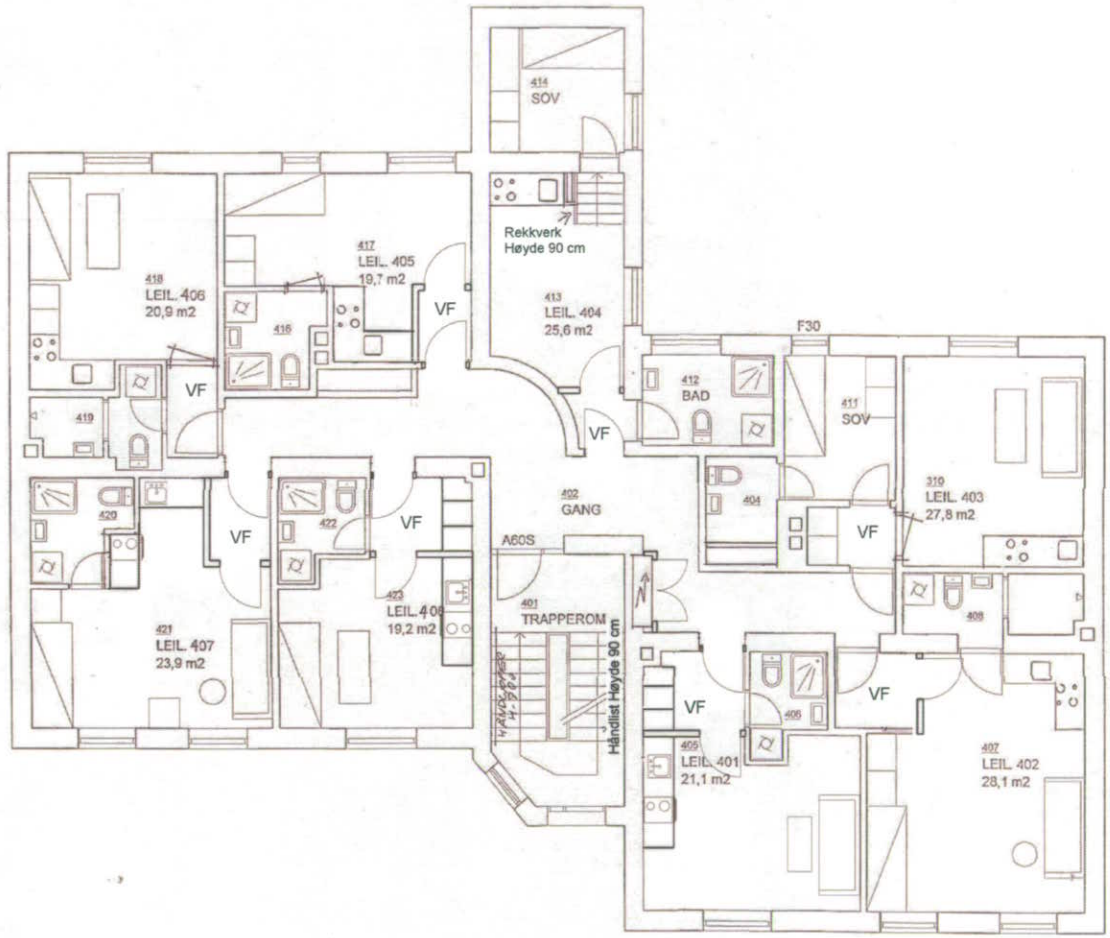
01.04.04 sø mmw 022085 A_00_0300 B

Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre.
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Fjernet balkonger	05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade	03.03.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	23.06.2009

REVISJON 26.11.2008

ENDRET KJØKKENER, VENTSJAKTER 28.03.2006

Plan 4 etg. | - | A_00_0400 | B

24.09.04	sø	mw	justert plan iht utforming plan 2	B
19.04.04	sø	mw	bad og kjøkken er flyttet i leil 403	A
01.04.04	sø	mw	opprettet tegning	-

TILTAKSHAVER
Krumgt. 4 AS, v/Odd Morten Wiger
Filipstadveien 5, 0250 Oslo
t: 22 83 51 00
f: 22 83 51 01

ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

A3: 1:100 | E-5 | Plan 4 etg.

01.04.04 sø mmw 022084 | A_00_0400 | B

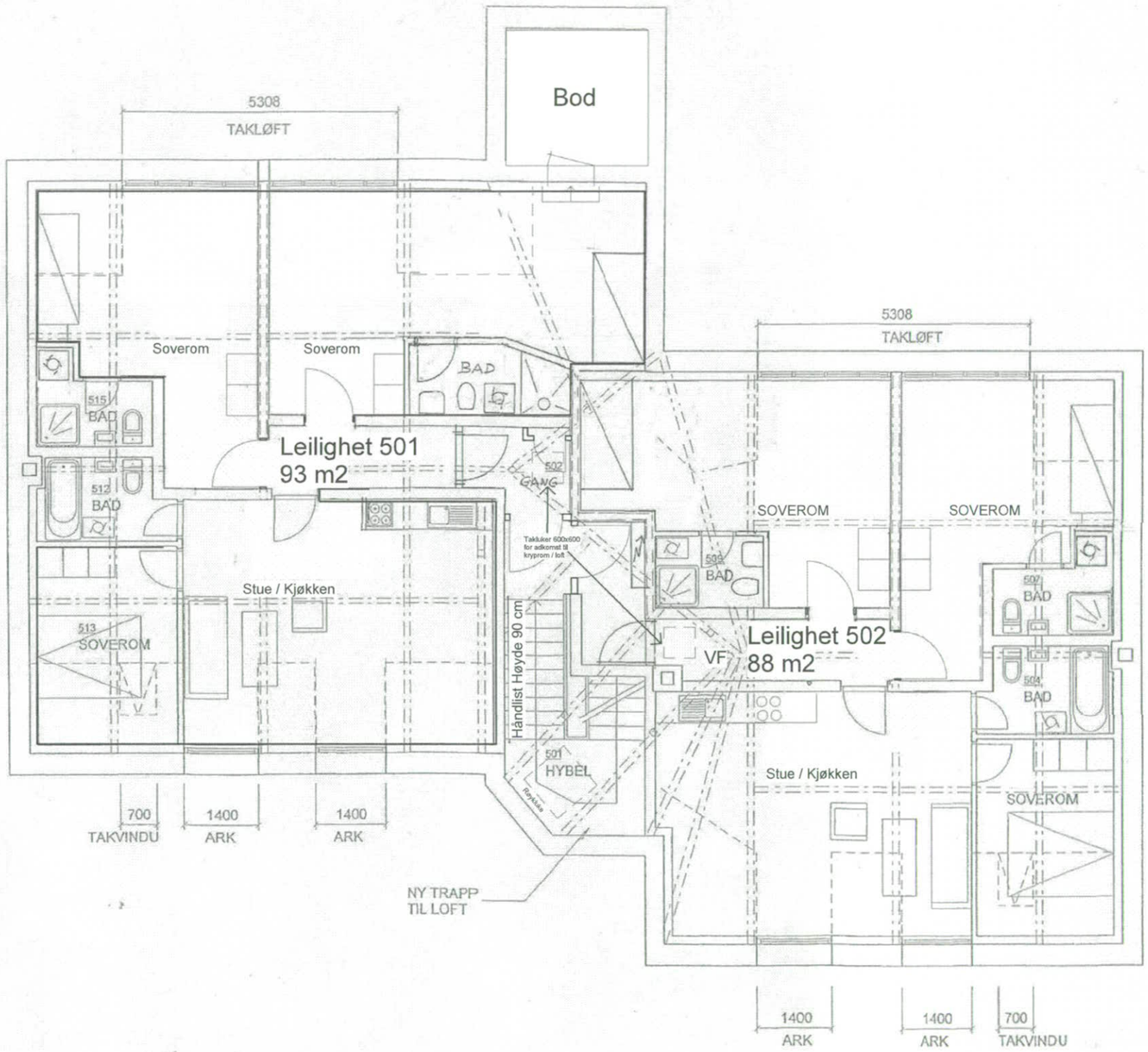
Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlist på hver side

Det skal være spalter under dører til våtrom for tilluft.
Endelig utforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

vedlegg: 5.5



Revisjon etter sluttkontroll	26.05.2010
Garderobeskap	27.02.2010
Revisjon	27.01.2010
Adkomst kryprom loft	05.11.2009
Revisjon	03.09.2009
Revisjon	20.08.2009
Revisjon	23.06.2009
REVISJON	26.11.2008
REVISJON	10.05.2007
VENT. SJAKTER	28.03.2006

Plan loft | - | A_00_0500 | C

02.04.04	sø	mw	leilighetsnummer	C
15.10.03	sø	mw	romnummer	B
06.10.03	sø	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet, trapp fjernet, ny trapp	A
26.06.03	sø	mw	søknad om igangsettelse	-
DATO	TEGN	KONTR	TEKST	REV

th TILTAKSHAVER
Odd Morten Wingar
Filipstadveien 5, 0250 Oslo
t: 22 83 51 00
f: 22 83 51 01

rie

ark ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

riv

rib

he

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

MÅLESTOKK A3: 1:100 | E - 6 | Plan loft | V. GRAD A

26.06.03 sø mmw 022084 | A_00_0500 | C
DATO TEGN KONTR PROSJEKT TEGNNR

Gjeldende krav i teknisk forskrift skla følges:
§ 7-41.3 Gulv skal være sklisikre.
§ 10-51 Trapp skal ha rekkverk / håndlistå herside.

Det skal være spalter under dører til vårtrom for tilluft.
Endelig ufforming av VF avklares for hver leilighet på stedet.

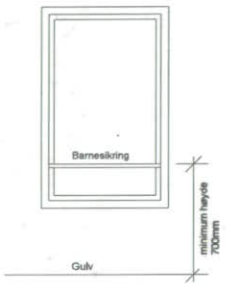
ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

i opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

Gjeldende krav i teknisk forskrift skal følges:
§ 7.41.3 Vinduer skal ha barnesikring.
NBI 220.210 anbefaler minimum høyde 70cm målt fra gulv.

Barnesikringen kan bestå av 25 mm stålrør
som festes med solide beslag som vanskeliggjør
demontering uten spesielt verktøy.

Vinduene hengsles i h t brannstrategien!



ALLE MÅL KONTROLLERES AV
UTFØRENDE HÅNDTVERKER FØR OPPSTART

Fjernet balkonger	05.05.2010
Presisert barnesikringen	05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade	03.03.2010
Balkonger	14.01.2010
Revisjon	05.11.2009
Revisjon	04.11.2009
REVISJON	26.11.2008
KORR. TAK OVER UTV. TRAPP	07.12.2007
REVISJON	10.05.2007

Snitt | - | A_00_2300 | A

06.10.03	sø	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet
26.06.03	sø	mw	søknad om igangsettelse

TILTAKSHAVER
Sigurd I. Solem
Ronstelekleiven 14b, 0251 Oslo
t: 23 11 34 00
f: 23 11 34 01

ARKITEKT
mmw siv/ark/rådgiver mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

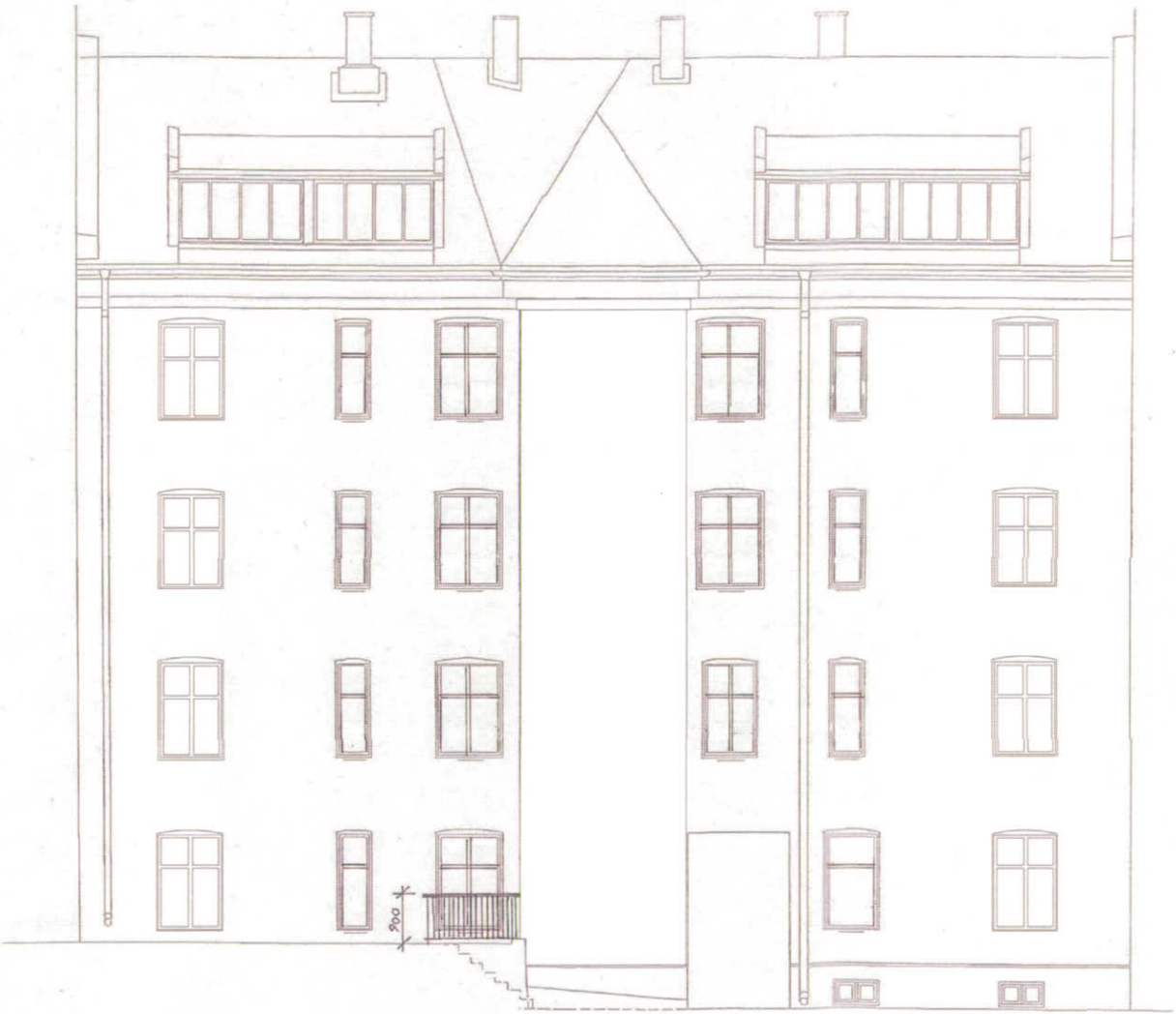
~~022085~~ krumgata 4

A3: 1:100 | E - 8 | Snitt | -

26.06.03 | sø | mw | 022084 | A_00_2300 | A

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreståtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as



Fjernet balkonger 05.05.2010
Fjernet stigetrinn fra fasade 03.03.2010
Balkonger 14.01.2010
REVISJON 26.11.2008

Fasade mot bakgård | - | A_00_3200 | A

08.10.03	sø	mw	korrigert tegning slutt m/sl på snudet	A
26.06.03	sø	mw	skisse om igangsettelse	-

th TILTAKSHAVER
Sigurd L. Schou
Russeløkveien 14b, 0251 Oslo
t 23 11 34 03
f 23 11 34 01

rie

ark ARKITEKT
mmw sivilarkitekter mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t 22 17 34 40
f 22 17 34 41

riv

rib

rie

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

A3: 1:100 E-9 Fasade mot bakgård -

26.06.03 sø mmw 022084 A_00_3200 A

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

© denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961. overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as



Revisjon etter sluttkontroll 26.05.2010
REVISJON 26.11.2008
KORR. TAK OVER UTV. TRAPP 07.12.2007
REVISJON 10.05.2007

Fasade mot Krumgata	-	A_00_3100	A

06.10.03	sa	mw	korrigert tegning ihht mål på stedet	A
25.05.03	sa	mw	tatkvist rev igangsettelse	

TILTAKSHAVER
Sigurd I. Sidem
Rosefaldveien 14b, 0251 Oslo
t: 23 11 34 00
f: 23 11 34 01

ARKITEKT
mmw siv&ark mnal as
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

~~022085~~ krumgata 4

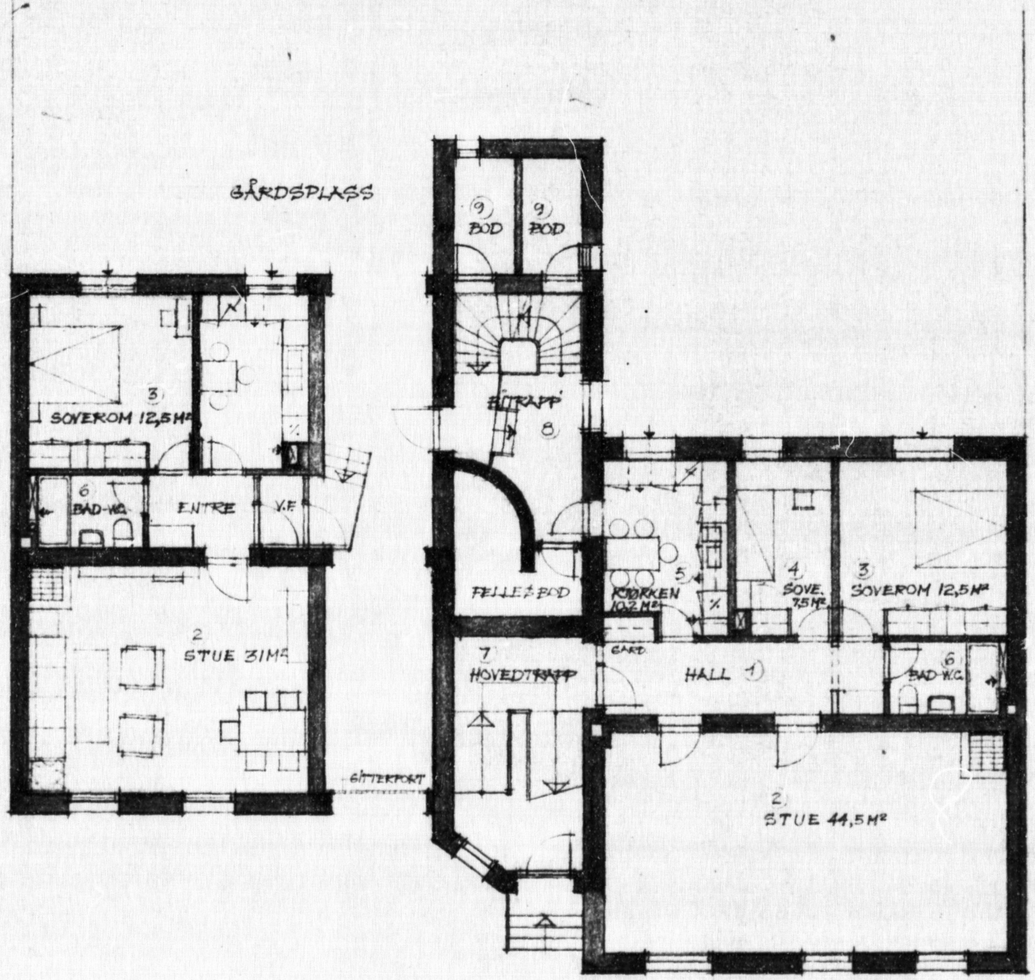
A3: 1:100 E-7 Fasade mot Krumgata -

25.05.03 sa mmw 022084 A_00_3100 A

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM

opphav i mmw's prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnal as

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

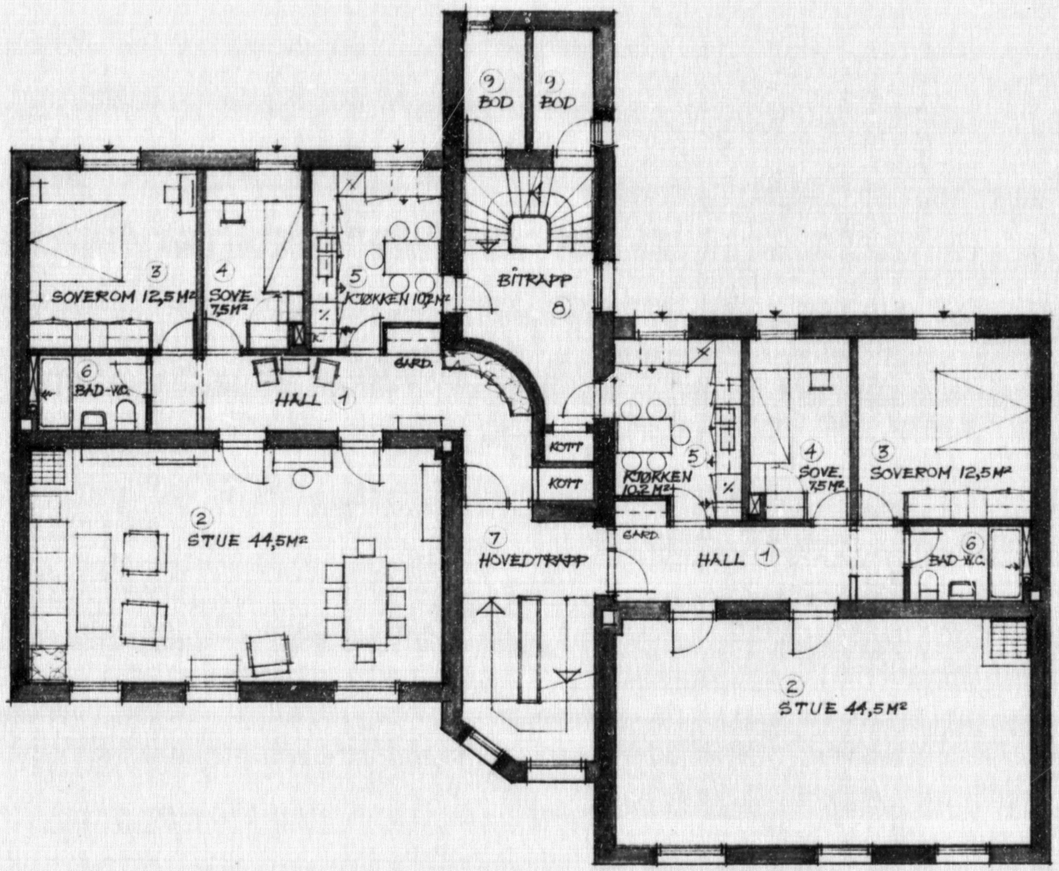


PLAN AV 1. ETASJE

1

KRUMGATEN 4	DATO: 14.5.66
OMINNREDNING AV LEILIGHETER	BLAD NR 102
IVER H. JONES A/S	MÅL: 1:100

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN AV 2, 3. OG 4 ETASJE

PLAN AV 1., 2., 3. OG 4 ETASJE

2

KRUMGATEN 4

OMINNREDNING AV LEILIGHETER

IVER H. JONES A/S

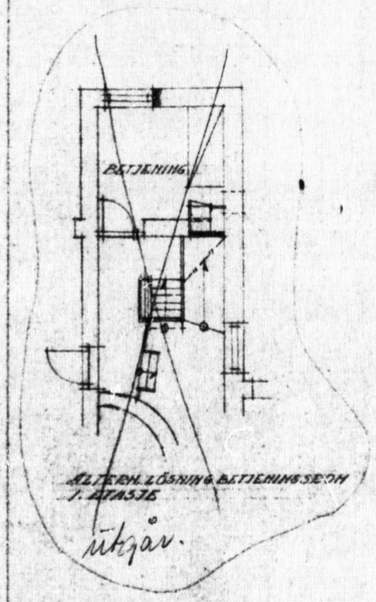
DATO: 15.4.66

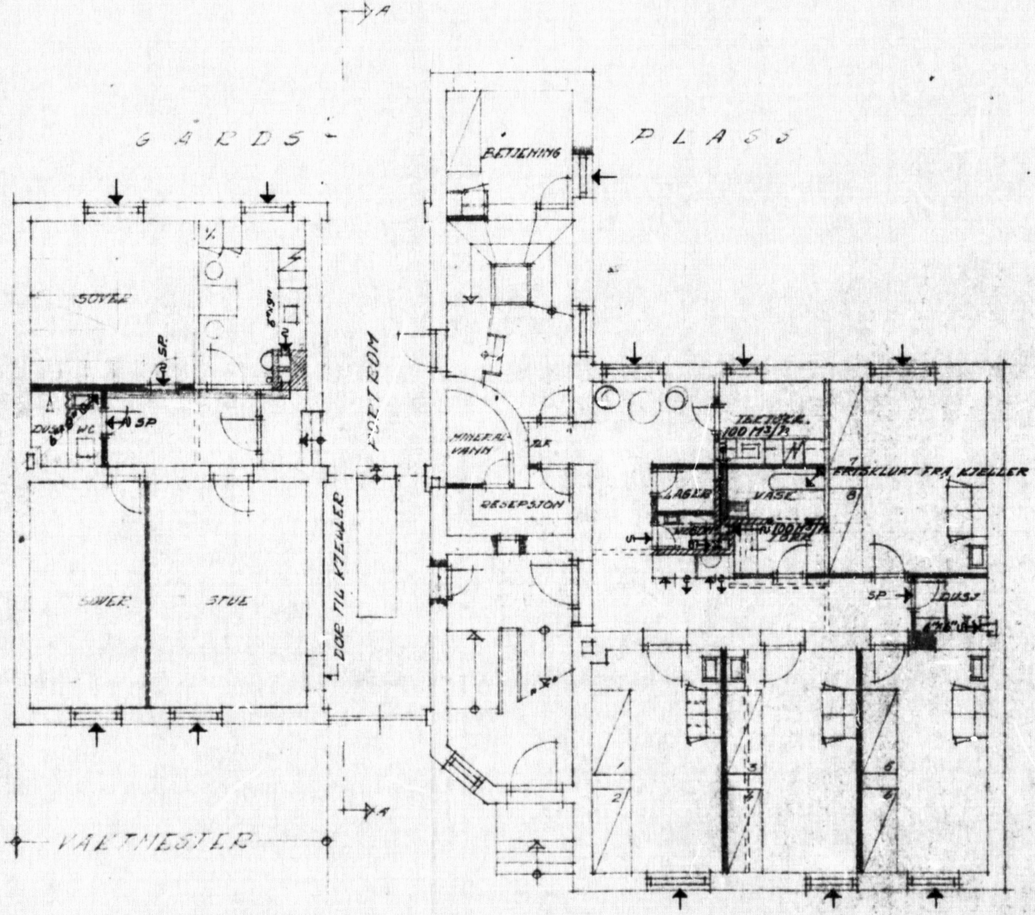
BLAD NR: 103

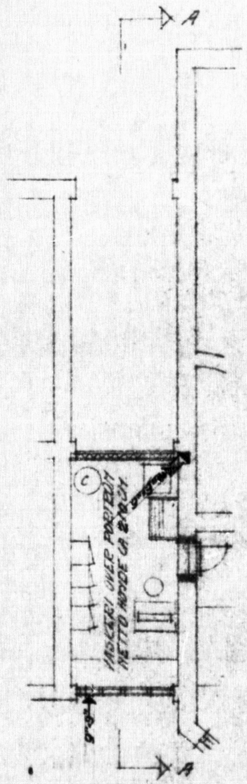
MÅL 1:100

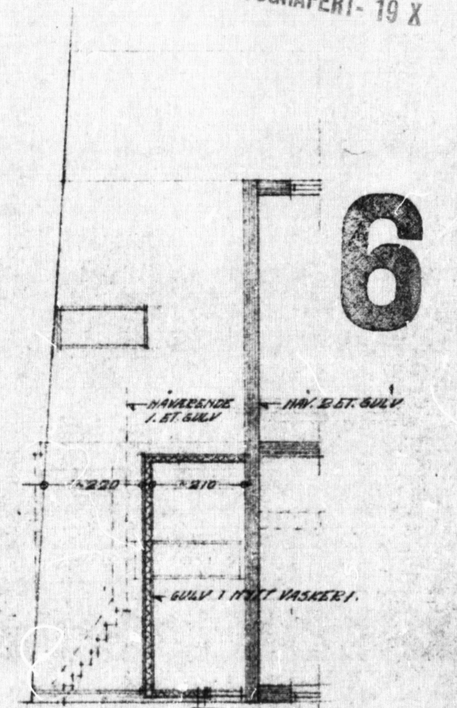
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

6









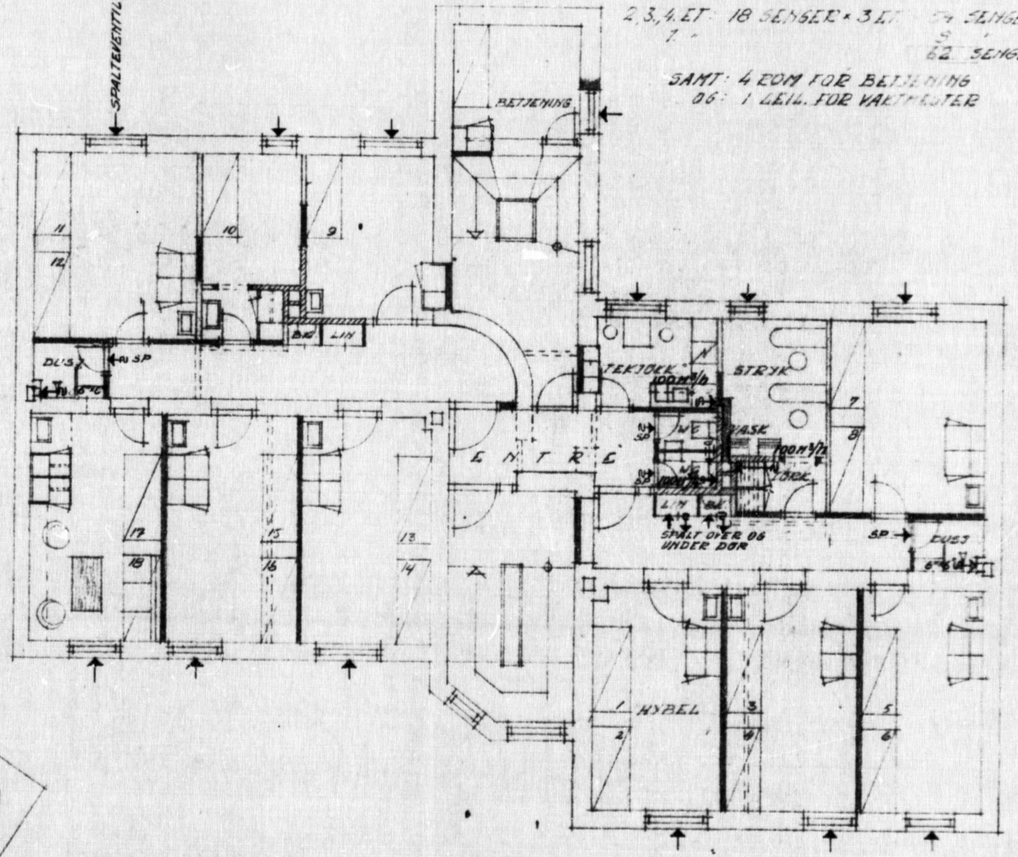
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JUN 1967

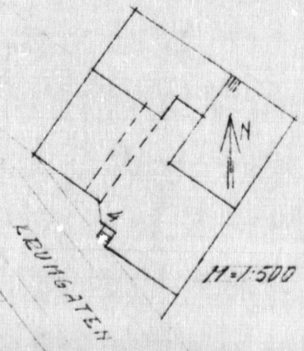
VENTILASJONSANLEGGET INNTEGNET 16/6-67

PLAN AV 1. ETASJE

NYE LETTVEGGER
EKSISTERENDE VEGGER SOM BIBEHOLDES
EKSIST. LETTVEGGER SOM FJERNES
NYE, ISOLERTE VEGGER OG GULV I VASKERI
EKSISTERENDE TEGL RØKPIPER OG DRAHNIVERE SOM BIBEHOLDES. RØRGJENNOMFØRINGER SOM AVTALES

KRUMGATEN 4	BYGGHERRE: A/S KRUMGATEN 4 NYTT v/ TORALF HELLEBOSTAD	
MÅL 1:100	PLAN AV 1. ETASJE - OMINNREDNING TIL HYBELBYGG	
15/3-67 30/3 - " 16/4 - "	HOFF OG HOLMESLAND ARKITEKTER MIDDELTHUNSGT. 15A - TEL. 46 59 96	32





PLAN AV 2., 3., 4. ETASJE

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JUN 1967

VENTILASJONSANLEGGET INNTEGNET 16/6-67.

BEREGNING AV VIFTEKAPASITET

1. ETASJE:	1 WC	50	M³/h
	1 TEKJOKKEN	100	"
	1 VASK/TORK	100	"
2.-4 " :	2 WC à 50 M³/h = 100 M³/h x 3 ET.	300	"
	1 TEKJ. 100 " x 3 ET.	300	"
	1 VASK 100 " x 3 "	300	"

MIN. KAP. VIFTE 1050 M³/h

NYE LETTVEGGER

EKSISTERENDE VEGGER SOM BIBEHOLDES

EKSISTERENDE VEGGER SOM FJERNES

EKSIST. TEGL BOLTYPER OG BRANNMURER SOM BIBEHOLDES. BOLTOPENE MYKES SOM AVTREKKSKANALER

NYE ÅPNINGER I EKSISTERENDE VEGGER

7

KRUNGATEN 4	BYGGHERRE A/S KRUNGATEN 4 NYTT v/ TORALF HELLEBOSTAD	
MÅL 1:100	PLAN 2,3,4 ETASJE • OMINNREDNING TIL HYBELBOLIGER	
16/3-67 30/3 67 19/4-67	HOFF OG HOLMESLAND ARKITEKTER MIDDELTHUNSGT 15A • TEL 46.69.96	31

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUN 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAI 1967

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Kommunetorvet
fra Frydenlyst
til Sørkedalsv.
Bjørnsgt. & Dalsbergstien (Gyllen)

8b Dalsbergstien.

4 Etasjer

Plan 1st Etage.

Plan 2, 3 og 4de Etage.

Kjelderplan.

V. D. J.-No. 31/4 93
Bilag.
STADSINGENIØREN
2501
93
STADSINGENIØREN
1437-93-I

4B. Dalsbergstien.

Nyt N. 4. Kruemgaden

2435.

2170.

3270.

Plan 1st Etage.

Gade

Plan 2, 3 og 4 Etage.

Kjelderplan.

25 Meter

35 Alen.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
KRUMGATA 4A

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516190
8660385

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 211

Vi viser til bestilling av 20250730 for KRUMGATA 4A.

GNR. 217 BNR. 211

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1893.

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

501 m²

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

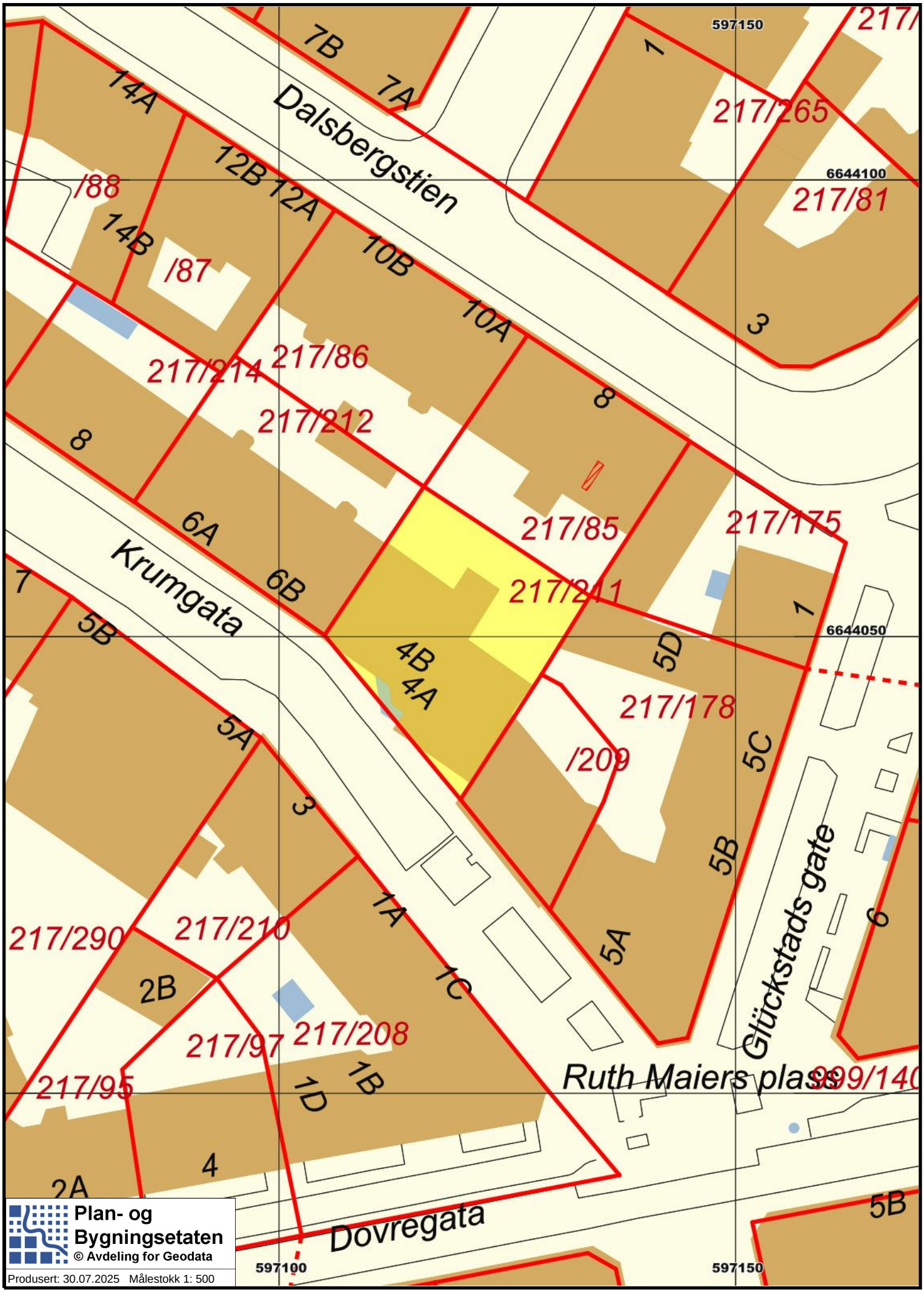
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

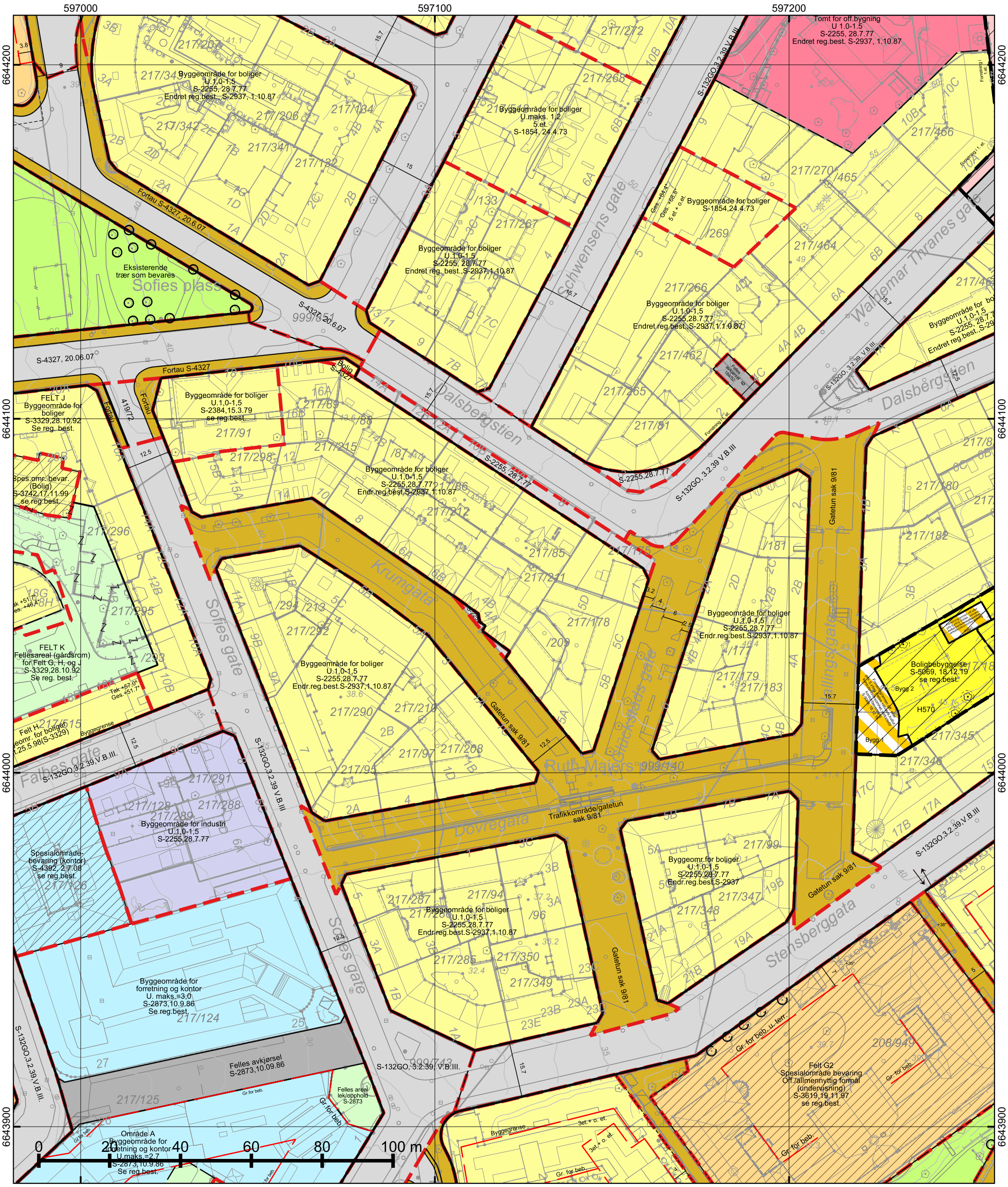
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 30.07.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146144/ 86516190
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: KRUMGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/211

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

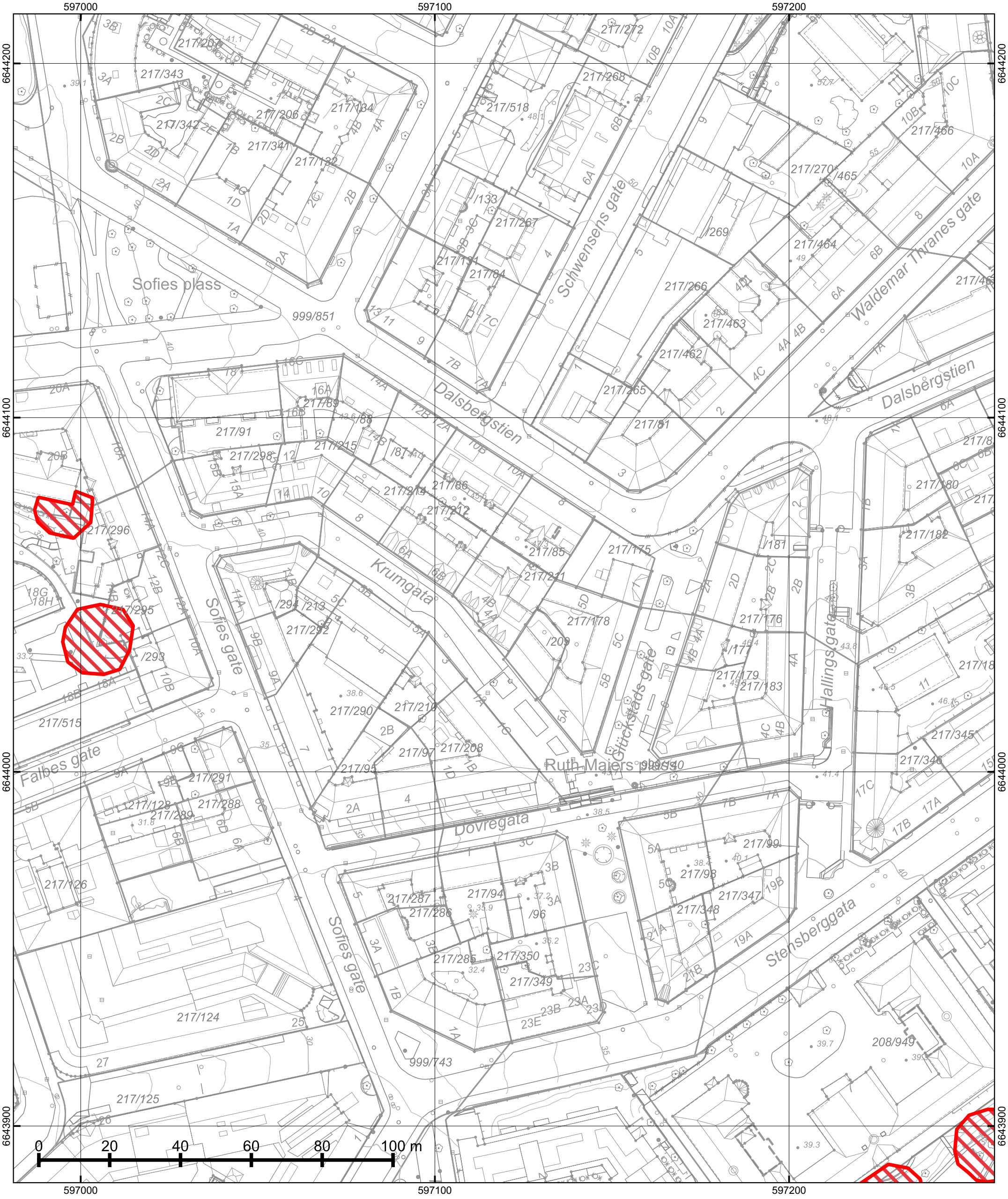
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146144/ 86516190
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: KRUMGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/211

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146144/86516190
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 211 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Krumgata 4A, 0170 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 727 965
Som sekundærbolig:	kr 2 911 859

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.