Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO



PROPR.NO

Selger
Angelica Anna Maria Klintström
92563177

Prisantydning
4 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 208 Bnr. 122 Andelsnr. 6

Lys & klassisk 3-roms andelsleilighet med god planløsning | Mulighet for rask overtakelse | Supersentralt!

PRISANTYDNING
kr 4 500 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 19 104 kr

TOTALPRIS
kr 4 519 104 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 11 484 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 200 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
45kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

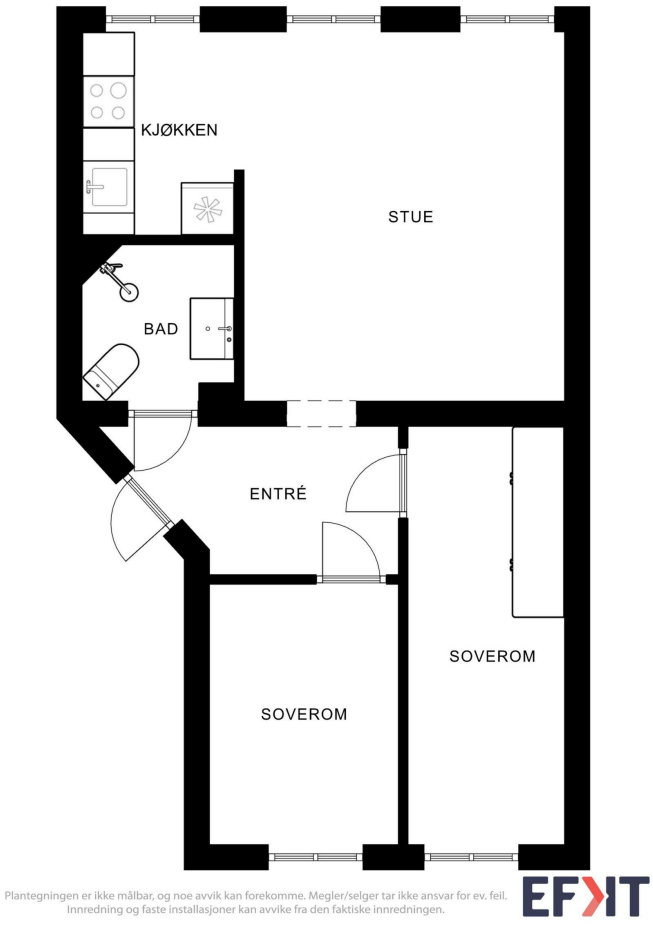
TOMTEAREAL
334kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1895



Velkommen til Christian Kroghs gate 47!



Vi starter med planskissen, slik at du får orientert deg før du blar videre.



Det første man møter er en romslig inngang som fører til boligens to soverom og stue.



Entréen er romslig, og du får bra med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.



Soverom 1. Dette romslige soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Garderobeskap medfølger.



Soverom 2. Også dette rommet er av god størrelse og har vindu mot bakgården.



Soverom 2. Utsikt mot stuen. Garderobeskap medfølger.



Vakker stue med 2.88m i tak. Den store størrelsen gir muligheten til å innrede etter både ønske og behov.



I dag er stuen innredet med spiseplass og en stor sofahjørne. De store vinduene slipper in mengder med dagslys.



I en delvis åpning mot stuen finner vi kjøkkenet.



Kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer. Kombiskap fra 2022.



Leiligheten har et pent, flislagt bad.



Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og speilskap. Oppsett for vaskemaskin finnes.



Privat bakgård som medlemmene av borettslaget kan nyte.



Lyst og rent fellesvaskeri i kjeller.



Fasaden. Leiligheten ligger i bygningen nærmest i bildet.

Om boligen

Velkommen til denne fine leiligheten!

Dette er en pen 3-roms andelsleilighet, fint beliggende i byggets 4. etasje. Her er det klassiske elegant kombinert med det moderne. Bygget er nemlig opprinnelig fra 1890, men gården ble renovert i 1997. Leiligheten har i dag to gode soverom, en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

- Gjennomgående og god planløsning
- To romslige soverom
- God takhøyde med hele 2,88 meter i stuen
- Kjøkken fra 2021
- Varmtvann, TV og internett inkludert i fellesutgiftene
- Supersentral beliggenhet
- Medfølgende kjellerbod
- Automatsikringer
- Ingen dokumentavgift

Mulighet for rask overtakelse, da selger flytter ut allerede i Juni.
Alle integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap og garderobeskap, medfølger i handelen. Hvis ønskelig kan dobbeltseng, sofa, spisebord og stoler selges med leiligheten. Kjøper bes spesifisere eventuelle ønsker knyttet til dette ved budgivning.

Velkommen til en hyggelig visning, og ta kontakt dersom det er noe du lurer på!

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning.
Ta kontakt, så finner vi en tid.

Deltagerne i borettslaget har forkjøpsrett på boligen.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Felleskostnader

Andelene i borettslaget betaler månedlig inn 5.200,- som dekker borettslagets kostander, primært fellesgjeld i Husbanken og DNB, samt 3.500 pr mnd. til Sameiet for felleskostnader for gården. Husleien forfaller den 1. i hver mnd. Herav kommunale avgifter, TV, internett, varmtvann og generell drift av borettslaget.

Fellesutgiftene vil kunne falle fra midten av 2026 når Husbanklånet er ferdig nedbetalt.

Omkostninger

4 500 000 kr (Prisantydning)
19 104 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 519 104 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

4 528 794 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:

4 000 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

Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 122
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2195 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ8210

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Akershus Takst DA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med malt puss på fasader, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med plater.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a: overflatebehandling av stue i 2021, kjøkkeninnredning i 2021, laminatgulv i 2015, overflatebehandling av flere rom i 2015, bad i 1997, vinduer i 1997, røropplegg i 1997, deler av el-anlegg i 1997 m.m.

Det er noe nyere automatsikringer.

Leilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Det er 2-lags vinduer fra 1997 i boligen,
Det er malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 1997 med dusj, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er lagt flis på flis i rommet i 2015. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er ventilator med kullfilter fra 2021 i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig avtrekk fra baderom. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er eldre drenerende masser/drenering rundt bygningen.

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

Eiendommen tilfredstiller ikke krav til lyd/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

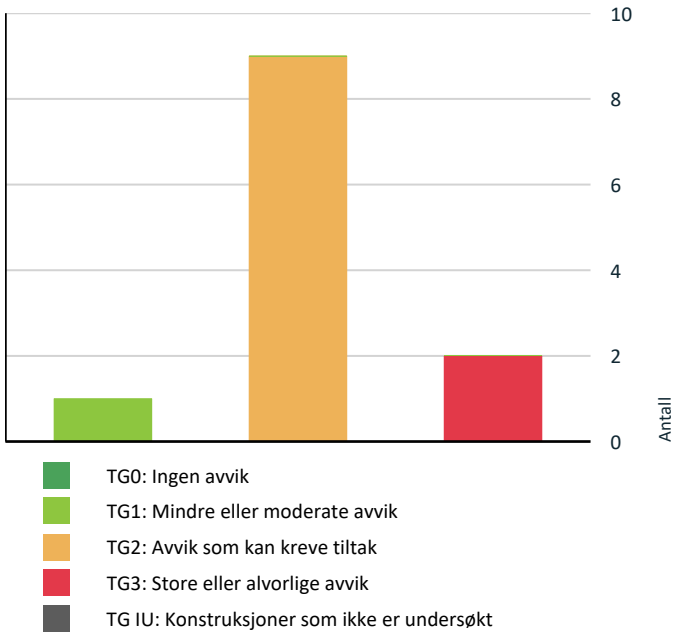
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet innvendig bod, det er flytter på skillevegger m.m.

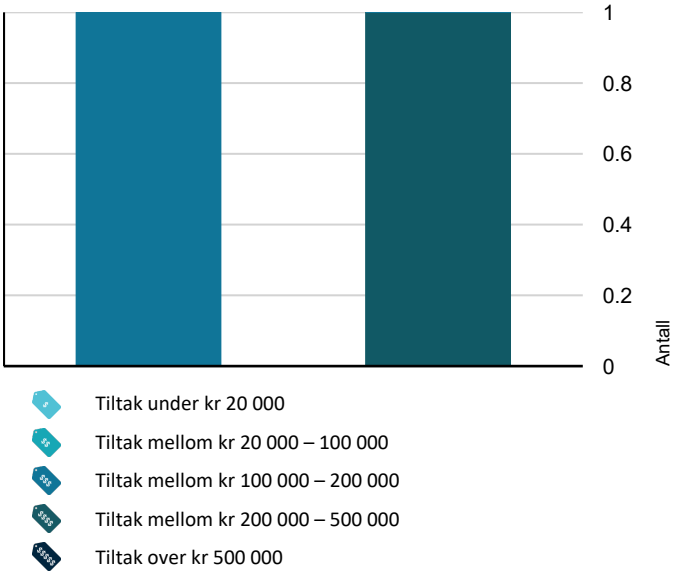
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags vinduer fra 1997 i boligen,

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er trege låsehasper på vinduer, det er vinduer uten barnesikring, hengsler på vinduer bør smøres opp m.m.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer og montering av barnesikring må utføres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedring av knirk kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 1997 med dusj, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er lagt flis på flis i rommet i 2015. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Rommet er i bruk.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med kullfilter fra 2021 i boligen.

Årstall: 2021

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er eldre avløpsrør i plast i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra baderom. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

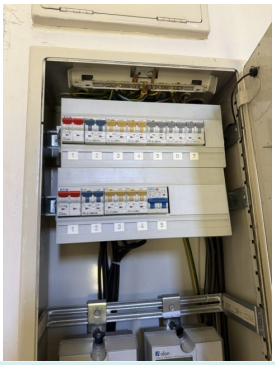
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt i sikringsskap. Dette bør etableres.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er eldre drenerende masser/drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er endel fukt i gulv og vegger i kjeller på bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen tilfredstiller ikke krav til lyd/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

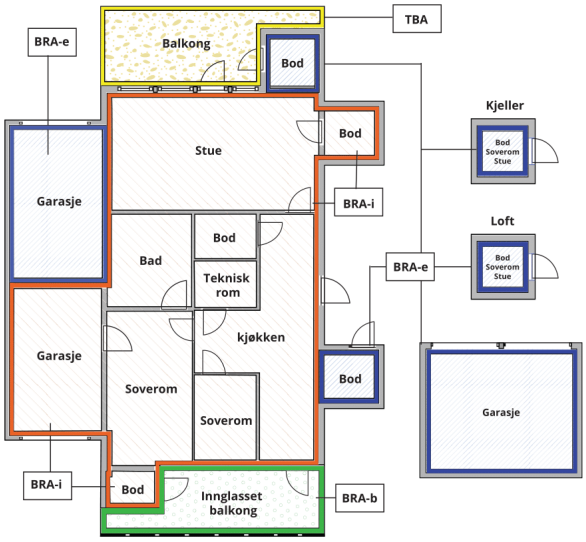
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	45			45	
Kjeller		3		3	
SUM	**45**	**3**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet innvendig bod, det er flytter på skillevegger m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Angelica Anna Maria Klintström	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	122		0	333.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Christian Krohgs gate 47

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJERDINGEN BORETTSLAG	966761571			Klintström Angelica Anna Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt boligområde i Oslo sentrum.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, heller, belegningsstein m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OQ8210

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Christian Krohgs gate 47	Christian Krohgs gate 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele tiden.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP582895.15.1

Informasjon om selger

Selger

Klintström, Angelica Anna

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

Ble en del fukt i en del av kjelleren for et par vintrer siden, da snøen/isen smeltet på dagen og frosset til is på natten. Heldigvis ikke i min bod, men allikevel.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulvet er litt skjevt. Dørene også.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sett to innsekter jeg tror er skjeggkre, på badet.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Gamle legevakten er rett utenfor soverommene, og den skal det gjøres noe med, sannsynligvis i 2030 fra det jeg har hørt

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

Skriv opplysningene her:

Ventilasjonen er dårlig. Jeg må åpne vinduene for å lufte innimellom.
Vinduer og rør burde byttes ut i alle leilighetene i borettslaget, de er fra slutten av 90-tallet hvis jeg fått riktig informasjon.
Det er dårlig skille mellom varmt og kallt vann på kjøkkenet.

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 68072177

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Angelica Anna Maria Klintström	**2026-04-24**

Identification

Angelica Anna Maria Klintström

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Angelica Anna Maria Klintström	24/04-2026 08:23:31	BankID OIDC High

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.

Fjerdingen Borettslag

Resultat

	Note	2025		2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Husleieinntekter		482 400		477 600	482 400	482 400
Andre inntekter		0		2 000		
SUM INNTEKTER		482 400	1 %	479 600	482 400	482 400
Husleie til sameiet		316 800	10 %	288 000	336 000	316 800
Revisjon	1	15 625	32 %	11 875	15 000	15 000
Sum driftskostnader		332 425	11 %	299 875	351 000	331 800
Driftsresultat		149 975	-17 %	179 725	131 400	150 600
Renteinntekter		0	0 %	0	500	500
Renteutgifter		9 395	-46 %	17 441	10 000	10 000
Gebyr		1 022	-2 %	1 045	1 000	1 000
Sum finansposter		(10 417)	-44 %	(18 486)	(10 500)	(10 500)
Ekstraordinære kostnader		0		0		
Resultat	6	139 558	-13 %	161 239	120 900	140 100

Avdrag lån	141 820	158 528	50 000

Balanse

	Note	31.12.2025		31.12.2024
Chr Kroghsgt 47	2	4 150 000		4 150 000
Sum anleggsmidler		4 150 000		4 150 000
Kontanter		0		0
Bank		18 751		23 272
Sameiet Chr Kroghsgt 47		68 500		66 716
Ubetalt husleie		3 089		13 400
Annen kortsiktig fordring		0		0
Sum omløpsmidler		90 341	-13 %	103 388
Sum eiendeler		4 240 341	0 %	4 253 388
Forskuddsbetalt husleie		0		5 100
Leverandørgjeld		60 000		65 000
Sameiet Chr Kroghsgt 47		0		0
Husbanken	3	50 673	-66 %	148 663
DNB	3	39 126	-53 %	82 956
Påløpte renter		487	-58 %	1 173
Sum gjeld		150 286	-50 %	302 892
Andelskapital	4	800		800
Andelsinnskudd		1 440 000		1 440 000
Resultat tidligere år		2 509 696		2 348 458
Årets resultat		139 558		161 238
Sum egenkapital	6	4 090 054	4 %	3 950 497
Sum gjeld og egenkapital		4 240 341	0 %	4 253 388

Disponible midler

	01.01.2025	31.12.2025	Endring 2025
Bank	23 272	18 751	(4 520)
Sameiet Chr Kroghsgt 47	66 716	68 500	1 784
Ubetalt husleie	13 400	3 089	(10 311)
Annen kortsiktig fordring	0	0	0
Forskuddsbetalt husleie	(5 100)	0	5 100
Leverandørgjeld	(65 000)	(60 000)	5 000
Sameiet Chr Kroghsgt 47	0	0	0
Påløpte renter	(1 173)	(487)	686
	32 115	29 854	(2 262)

0

VEDTEKTER

FOR

FJERDINGEN BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Dersom det innen boligområdet opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av fellesanlegg og friarealer, har borettslaget plikt til å være medlem av dette.
Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Forretningskontoret er i Oslo.

Forretningsfører er EINAR WANG THOESTENSEN
COLLETTSGT 15 B 0169 OSLO
TLF 22 46 76 06

§ 2
Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3
Andelseiere

Enkeltpersoner (fysiske personer) og institusjoner, organisasjoner, kan være andelseiere i borettslaget.
Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.
Etter brl. §13 kan arbeidsgivere som skal fremleie boliger til ansatte eie inntil 30 % av andelene.

§ 4
Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5
Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd- ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefeller eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken , adopitivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6
Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger ellers styremedlemmer og vararepresentanter, se dog lov om borettslag § 8 , annet ledd. Leder velges ved særskilt valg.

§ 7
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket :

1. Ombygge, påbygge eller rive de husene laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 8
Firmategning

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.
Styret kan gi prokura.

§ 9
Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen,

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel , om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære

generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles :

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av de medlemmer til styret som er på valg

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11
Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, eller en møteleder,valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§12
Revisor

Borettslagets revisor skal være SVEIN ERIKSEN
KPMG PEAT MARWICK A/S
BRYNSV. 12 0667 OSLO

§ 13
Endring i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14
Forholdet til borettsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Protokoll fra generalforsamling 2026

Fjerdingen borettslag – Orgnr. 966761571

Dato: 08.04.2026
Tid: Møtet startet kl. 18:00, Møtet avsluttet kl. 19:28

Tilstede: Julian Ghansah, Kent Medhus, Erik Wester, Ina Rørtveit, Thomas Combriat, Sigurd Berg (for Adam MacDonald), Amund Wold
Ikke tilstede: Nargis Sultana, Angelica Klintström

Referent: Julian Ghansah
Undertegnere av protokoll: Kent og Ina

1. **Godkjenning av agenda**
   - Agenda ble gjennomgått og godkjent.

2. **Gjennomgang av regnskap (v/Einar)**
   - Lån til Husbanken forventes nedbetalt i juni 2026.
   - Lån til DNB forventes nedbetalt i oktober 2026.
   - Når lån er nedbetalt vil det frigjøres midler til å bygge buffer og nedbetale gjeld dersom nåværende felleskostnader beholdes.

Saker med votering:

3. **Godtgjørelse til styret**
   - Forslag: 15 000 kr per år totalt
     - Fordeles med 5 000 kr per styremedlem

Vedtak:
- Enstemmig vedtatt

Detaljer:
- Utbetales årlig
- Første utbetaling: 08.04.2027
- Styret må budsjettere for kostnaden

4. **Valg av styre (2 år)**

Vedtak (enstemmig):

- Styreleder: Julian
- Styremedlemmer: Erik og Sigurd (forutsatt overdragelse av leilighet)
- Varamedlem: Ina (trer inn dersom Sigurd ikke overtar leiligheten)

Andre saker:

5. Fremtidig organisering (sameie/borettslag)

- Det planlegges å nedbetale resterende bankgjeld innen 2026.
- Dette åpner for overgang til én styreform i stedet for dagens todelte løsning (sameie og borettslag).

Vurderinger:

- Saken må utredes nærmere av nytt styre.
- Eventuell beslutning må tas i generalforsamling.
- Borettslaget vil ikke bli oppløst før gjelden er nedbetalt.
- Seksjoner i første etasje kan innlemmes i borettslaget dersom bruksendring godkjennes.

6. Ekstraordinær innbetaling (gjeld til regnskapsfører)

- Utestående gjeld er ca. 100 000 kr.
- Dette er styrets høyeste prioritet fremover.

Mulige løsninger:

- Engangsinnbetaling
- Nedbetaling via felleskostnader, hvor midler vil frigjøres når lån er nedbetalt.
- Hybrid løsning

Vurderinger:

- Viktig å ta høyde for uforutsette kostnader
- Unngå flere runder med ekstraordinære innbetalinger

7. Kommunikasjonsplattform

- Vurdering av plattform/verktøy for styrevirksomhet og kommunikasjon med beboere:
  - Ca. 3000 kr i oppstart
  - Ca. 3500 kr årlig
- Positiv holdning til anskaffelse etter at gjeld er nedbetalt

Midlertidig løsning:

- Det opprettes en WhatsApp-gruppe for beboere
- Sigurd er ansvarlig for opprettelse
- Medlemmer legges til fortløpende
- Når gruppen er opprettet og medlemmene er lagt til opphører nåværende Facebook-gruppe.

8. Teknisk sak – porttelefon

- Porttelefon fungerer ikke
- Julian følger opp leverandør

9. Dugnad

- Tidspunkt: Førstkommende søndag kl. 16
- Julian sender innkalling

Oppgaver:

- Male fasade (2 strøk)
- Vaske søppelrom
- Bore nytt hull til metallstang i søppelrom
- Stell i hagen
- Rens av vaskemaskin og tørketrommel
- Rydding og vask i kjeller

Praktisk:

- E-post sendes for avklaring av deltakelse
- Manglende oppmøte medfører innbetaling på 500 kr pr. andel/seksjon.

10. Salg av leilighet (Adam / Sigurd)

- Sigurd deltok på vegne av Adam
- Det foreligger avtale om salg til Sigurd
- Forkjøpsrett må avklares

Møtets holdning:

- Ønske om å ikke benytte forkjøpsrett

11. Vedlikehold og oppgraderinger

Følgende tiltak ble diskutert:

- Utskifting av vinduer (antatt utgått levetid)
- Oppgradering av inngangsdør/inngangsparti
- Oppgradering av bad

- Oppussing av fasade

Videre:

- Styret vurderer prioritering

12. Status bruksendring (første etasje)

- Amund orienterte om status i søknadsprosessen

Oppfølging (ansvar og tiltak):

Styret (generelt):

- Utrede fremtidig organisering (sameie/borettslag)
- Utrede løsning for nedbetaling av gjeld til regnskapsfører
- Vurdere prioritering av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov
- Budsjettere styregodtgjørelse

Sigurd:

- Opprette WhatsApp-gruppe og legge til medlemmer

Julian:

- Følge opp porttelefon med leverandør
- Kontakte eiere som ikke deltok angående forkjøpsrett
- Kalle inn til dugnad

Alle beboere:

- Avklare deltakelse på dugnad

Signering:

Signatur 1:

Signatur 2:

_____

_____

Navn:

Navn:

Sted/dato:

Sted/dato:

Sameiet Chr. Kroghsgt. 47

Resultat

Budsjett

	2025		2024	2026	2025
Husleieinntekter	396 000		360 600	420 000	396 000
Andre inntekter	17 630		0	0	0
Sum inntekter	413 630	104 %	360 600	420 000	396 000
Strøm	34 107	85 %	31 776	40 000	40 000
Forsikring	77 492	111 %	68 097	80 000	70 000
Kommunale avgifter	109 670	100 %	101 472	110 000	110 000
Internett / TV	75 754	108 %	65 514	75 000	70 000
Driftskostnader	78 683	157 %	57 459	50 000	50 000
Vedlikehold	39 708	132 %	38 883	50 000	30 000
Sum driftskostnader	415 414	112 %	363 200	405 000	370 000
Driftsresultat	(1 784)		(2 600)	15 000	26 000
Renter	0		0	0	0
Gebyr	0		0	0	0
Sum finansposter	0		0	0	0
Resultat	(1 784)		(2 600)	15 000	26 000

Balanse

	31.12.25		31.12.24
Kontanter	0		0
Bank	0		0
Fordringer			
Sum omløpsmidler	0		0
Anleggsmidler	0		0
Sum eiendeler	0		0
Kassekreditt	0		0
Annen kortsiktig gjeld	68 500		66 716
Sum gjeld	68 500		66 716
Egenkapital	(66 716)		(64 116)
Årets resultat	(1 784)		(2 600)
Sum egenkapital	(68 500)		(66 716)
Sum gjeld og egenkapital	0		0

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO

Angelica Anna Maria Klintström skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO

Eiendom: 301-208/122/0/0

Andelsnummer: 6

Borettslagets Org. nr.: 966761571

Jeg ber også om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år** Vedlagt
- **Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad**. Borettslaget har to lån som begge vil være nedbetalt i løpet av året, Husbanken siste avdrag i juni og DNB siste avdrag i oktober.
- **Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode.**
  Husleien er i dag 5.200 pr mnd som dekker sameiets felleskostnadene pr enhet med 3.500 og resten går hovedsakelig til betjening av gjeld i Borettslaget. Når lånene er nedbetalt antar jeg at innbetaling for felleskostnader settes til 4.500.
- **Borettslagets vedtekter og husordensregler** Vedlagt
- **Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet.**
  Vanlig solidariet for dellesgjeld i Borettslag
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold borettslaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser andelseier måtte ha til borettslaget.

Andelseier er ajour med innbetalinger.

Propr.no

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Ida fra Propr.no
- på vegne av Angelica Anna Maria Klintström

Andelsinformasjon

Andelsbrev:	Nr. 6 (4H)	Pålydende kr. 100
Partialobl.:	Nr. 6	Pålydende kr. 180.000

Noterte heftelser m/prioritet:

Hjemmelshaver: Angelica Klintstrøm

Forsikringsavtale

Forsikret i: if

Polisenummer: SP582895.15.1

Forfall: 05.02.2027 Betalt: 06.02.20226

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 5.200	Pr.
Utestående: 0	Pr.

Felleskostnader inkluderer: Betjening av Borettslagets gjeld og sameiets felleskostander

Sikringsordning mot tap av felleskostnader: Nei

Avtalens utløpsdato:

Oppsigelsesvilkår:

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. Nærmest 0
	Avdrag	Kr.
	Og driftsutgifter	Kr.

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr. 4.000
Medlemsgebyr	Kr. 0
Utlysning av forkjøpsrett	Kr. 0
Kontonummer for gebyrer:	9523.18.19690

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 19.104	Pr. 31.12.25
Långiver: Husbaken / DNB	Lånenr.:
Lånets totale saldo: 50.673 / 39.126	Pr. 31.12.25
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats: 4,1% / 7,7%	Pr.
Andel formue kr. 11.484	Pr. 31.12.25
Ligningsverdi år:	Kr.
Dato siste termin: 01.06.26 / 02.10.26	
Andel fradragsberettigede utgifter kr. 1.319	
Er ev. fellesobligasjon tinglyst?:	

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (Ja/Nei):
Forkjøpsrett (Ja/Nei): Ja
Styregodkjenning (Ja/Nei): Ja
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 10
Er dyrehold tillat? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja
Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Nei
Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Det foreligger planer om noe oppussing av gård som vil medføre utgifter for andelseiere ut over felleskostandene

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Nei

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn:
Org. Nr.:
Telefon:
Epost:

Formann i sameiet

Navn:
Org. Nr.:
Telefon:
Epost:

FJERDINGEN BORETTSLAG

Styrets årsberetning for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives.
Fjerdingen borettslag er et borettslag bestående av 8 enheter i Christian Kroghs gate 47, 0186 Oslo.

Fortsatt drift.
Årsregnskapet for år 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Utvikling i resultat og stilling.
Borettslaget har solid egenkapital, og det avsettes midler til drift og vedlikehold. Endringer i egenkapitalen i løpet av året fremkommer av balansen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stiling og resultat. Årets overskudd er i sin helhet tilført egenkapitalen. Selskapet har sine disponible midler i form av bankinnskudd, og endringen fremkommer av balansen.

Forskning og utviklingsaktiviteter.
Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø.
Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø.

Likestilling.
Borettslagets har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Borettslagets styre består av 3 menn.

Oslo, den 08.april 2026.
I styret for Fjerdingen borettslag

Kent Medhus	Erik Wester	Julian Ghansah
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

HUSORDENSREGLER

FOR FJERDINGEN BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro. Skal det drives selskapelighet utover kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, skal dette varsles på forhånd.

Høy musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 07. Hensyn skal alltid vises ved bruk av radio, TV eller musikkanlegg, musikkinstrumenter osv.
Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

Lek og støy i trapper er ikke tillatt.
Tilgrising av fellesarealene (tegning, malingssøl med mer) skal forhindres, og evnt vaskes/rehaibiliteres av vedkommende som er skyld i forholdet.
Sykling og ballspill er ikke tillatt i trappeoppgangen.
Beboerne plikter å opptre aktsom for å forhindre skade og slitasje på felles inne- og utendørs anlegg.

2. RENHOLD

Trappene vaskes ved behov. Men minst en gang i måneden pr boenhet. Det skal se pent ut i fellesarealene- og det er vårt felles ansvar.
Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer i kjeller.
Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av eier.

I vaskekjeller gjelder egne regler- se oppslag.
Alle plikter å følge disse reglene.

3. SØPPELROM/AVFALL

Søppel må pakkes i lukkede poser og kun kastes i gårdens søppelrom. Dersom det er fullt må det gis beskjed til styret som ordner med henting. Søppelrommet må ikke fylles opp av løse søppelposer.
Papir og papp må presses sammen og legges i kassen merket ”Papir og papp”, denne må heller ikke overfylles, og beskjed må gis til styret også hvis denne er full.
Avfall som ikke går i søppelkassene og spesialavfall som maling, kjemikalier, elektriske artikler og lignende må kjøres av de enkelte til en avfallstasjon.
Avfall skal ikke kastes i toaletter.
Søppelrommet skal holdes stengt.

4. FELLESAREALER

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt i fellesarealene (trapper, kjeller, inngangsparti), men skal settes under tak i bakgård, eller (sykler) i sykkelparkering utenfor.

Skilter, flaggstenger, antenner, løse kabler, paraboler, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke. Styret kan kreve slike ting fjernet for eiers regning.

Lufting må ikke skje gjennom entrédør ut i fellesarealer.

Foring av dyr (duer og lignende) må ikke finne sted i gårdens fellesarealer.

Trappevinduer må ikke stå oppe om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter opp et slikt vindu, plikter å påse at det blir lukket, og blir selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller skal slukkes etter bruk. Bart lys og fyrstikker skal ikke brukes i kjeller.

Alle hoveddører skal være låst (utgangsdør, dør til kjeller, og dør til bakgård)

Det er ikke tillatt å hente strøm til eget bruk i vaskekjeller/andre fellesarealer.

5. DIVERSE

Det er dugnadsplikt i gården. Det vil si at hver enhet må stille på dugnad når det er aktuelt.

Det er innført bøter som vil bli ilagt dersom reglene ikke blir etterfulgt.

Styret

(10.10.06)

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 6 i FJERDINGEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 966761571

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.04.2026 kl. 14.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.04.2026 kl. 14.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/121251-1/200 01.02.2022 11:12 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 800 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KLINTSTRÖM ANGELICA ANNA MARIA
FØDT: 17.09.1992 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/121252-1/200 01.02.2022 11:12 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 800 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/13417-1/201 22.01.2007 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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.

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).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 208, Bruksnummer 122 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.04.2026 kl. 14.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.04.2026 kl. 14.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

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.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1842/900018-1/105 01.12.1842 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1991/8408-1/105 15.02.1991 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 32/1048
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 57/1048
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1048
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1048
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1048
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1048
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1048

SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1048
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1048
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1048
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/1048
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1048
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1048
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1048
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1048
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1048
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1048
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/1048
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/1048

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.

Matrikkelenheten er seksjonert.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
CHRISTIAN KROHGS GATE 47

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530088
9112621

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260409 for CHRISTIAN KROHGS GATE 47.

GNR. 208 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1842.

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

354 m²

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

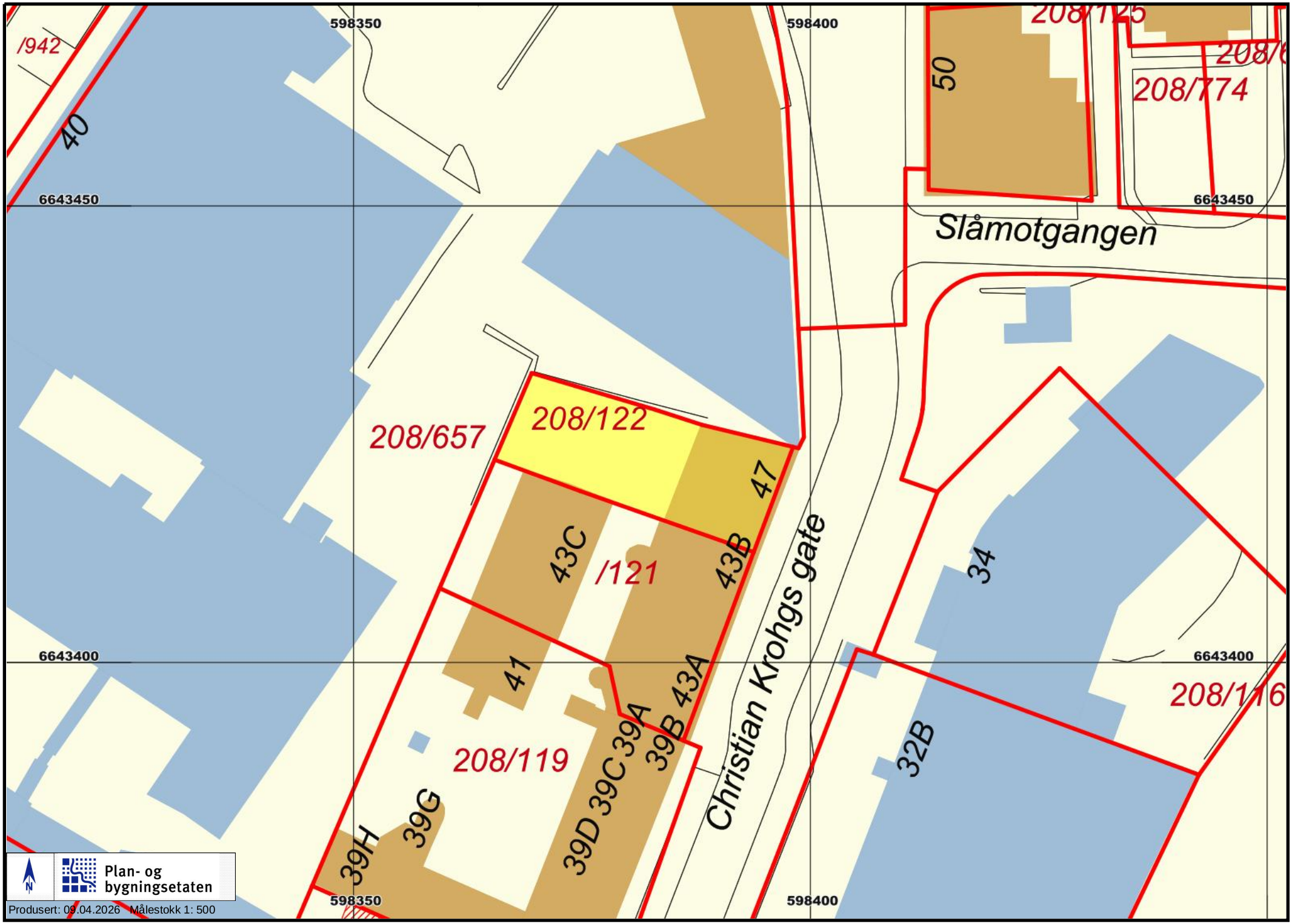
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


/942
40
598350
598400
6643450
6643400
50
208/774
Slåmotgangen
208/657
208/122
47
43C
/121
43B
41
39B 43A
39D 39C 39A
39G
39H
208/119
Christian Krohgs gate
34
32B
208/116
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 500

598300 598400 598500

6643500 6643400 6643300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155697/ 86530088
Adresse: Christian Krohgs gate 47
Gnr/Bnr: 208/122
Deres ref.:
Kommentar:

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

598300 598400 598500

6643500 6643400 6643300

Byggeområde for boliger/hotell S-3821,29,11.00 se reg.best.

Byggeområde for forretning og kontor U.2,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for bolig, forretning og kontor U.0,5-2,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87

Tomt for offentlig bygning U 2.5 S-2255, 28,7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Friområde S-2255,28.7.77

Friområde (park) S-3233,24.4.91

Friområde (park) S-3475

Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig) S-3525, 24.4.96 Se reg.best.

Spesialområde-bevaring (forlau) Vedt.21.4.95

Spesialområde-bevaring (vei) Vedt.21.4.95

Spesialområde-bevaring (annet veiareal) Vedt.21.4.95

Felles opphold-sareal S-3525, 24.4.96

Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-2677)

Annet veiareal Vedt.21.4.95 (S-1645)

Gangvei S-3431, 24.8.94

Gangvei/gatetun beb.plan 326/03 (S-3233)

Gang-/sykkelvei S-2389,25.4.79

Gang-/sykkelvei S-3475,15.3.95

Gang-/sykkelvei S-3475

Gang-/sykkelvei S-3475,15.3.95

Gang-/sykkelvei S-3475,15.3.95

Gang-/sykkelvei S-3475,15.3.95

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

598200 598500

6643800 6643500 6643200

H190_2 U3 U4 H320_2 H320_1 U2 U1 H190_1

0 100 200 300 400 500 m

598200 598500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155697/86530088
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

O. D. J.-No. 397/94.
4 Bilag

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA 2664/94 = 2834/94 = 18/95 = 45/95 = 109/95 = 376/95 = 1264/95

Anmeldelse 3 Tegninger 12.
Anbefalende 12/11 94
Tegninger 31/5 95
Skrivelse 14/9 95
angaaende 2 Vaaningshuse
Skrivelse 7/9 95
vedkjøbt 7/9 95
paa Matr.-No. 47 Tyrdingensgade

Expeditions-Dokument No. 1

1504/95 = 1455/95 = 1462/95

Indleveret 8de November 1894. Attesteret 28de Februar 1900.

EKSAMINASJONSKOMMISSIONEN 17/95. CHRISTIANIA = 181/95 - 319 - 329/95

Ferdig attestert 28-2-1900

Ovenstaaende Hr. Opmaalingsclusen til Erklæring.

Christiania, den 8de November 1894.

I. B. Langes Enkes.
A. Arnberg.

OPMAALINGSCHEFEN 637/94 KRISTIANIA

Intet at bemerke

d. u. s.

Theodor Gaarder.

I Orden den 28de Novbr.

Overmaaler den anden Skuedistrikt!

I vedlagte Andragende af 12 d. M. anmoder Andragerinden om Dispensation fra Bygningsloven § 39. Tomtens Areal er 373.2 m² hvoraf 182 m² tidligere ubebygget. Dette Forhold giver altsaa et Gaardrum paa 48 m² hvis mindste Dimensioner ikke maa være under 6.25 m. Gaardrum af saadanne Dimensioner indgaar imidlertid kun med 41.88 m². Da der nu ikke af dette Gaardrum er ubebygget Plads paa 25.20 m² hvis Dimensioner er 4.8 m x 5.25 m saa synes det ikke ubilligt at imødekomme Andragendet. — Hvad Hensyn angaar til det ubebyggede Rum i Tomtens bagre Del indgaar dette med 39 m². Ellers kan Intet bemærkes. Opmaalingsmanden henviser paa Tegningen. Ved Gjennemsyn bemærker kun, at det paabyggede maa gives en Dybde af 2.70 m.

Christiania den 28de November 1894

P. Lange

CHRISTIANIA INDREDSKOMMISSION 579/94

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207284
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTIAN KROHGS GATE 47
Postadresse:	0186 OSLO
Matrikkel:	0301-208/122

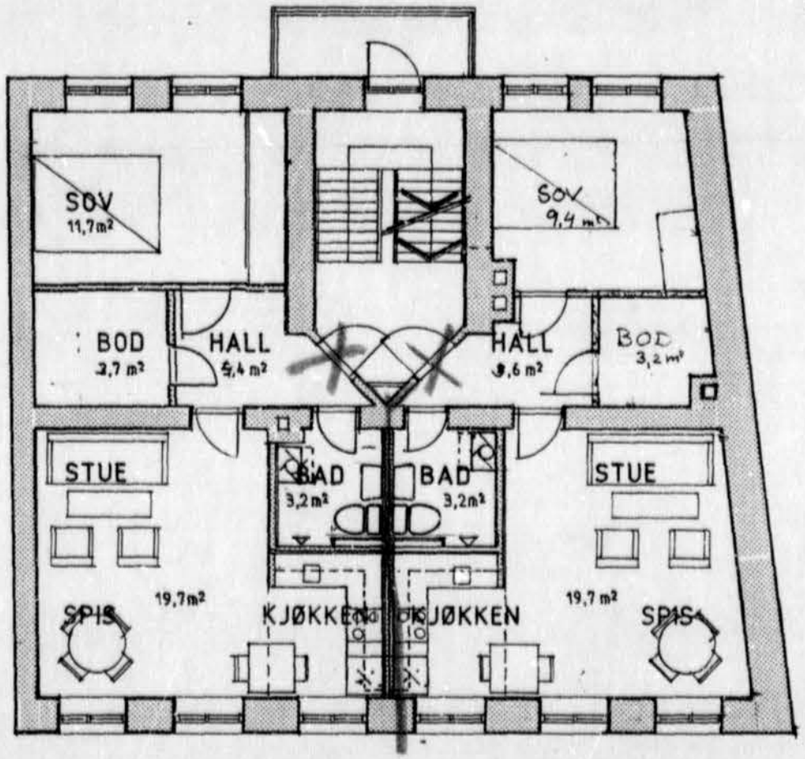
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207284

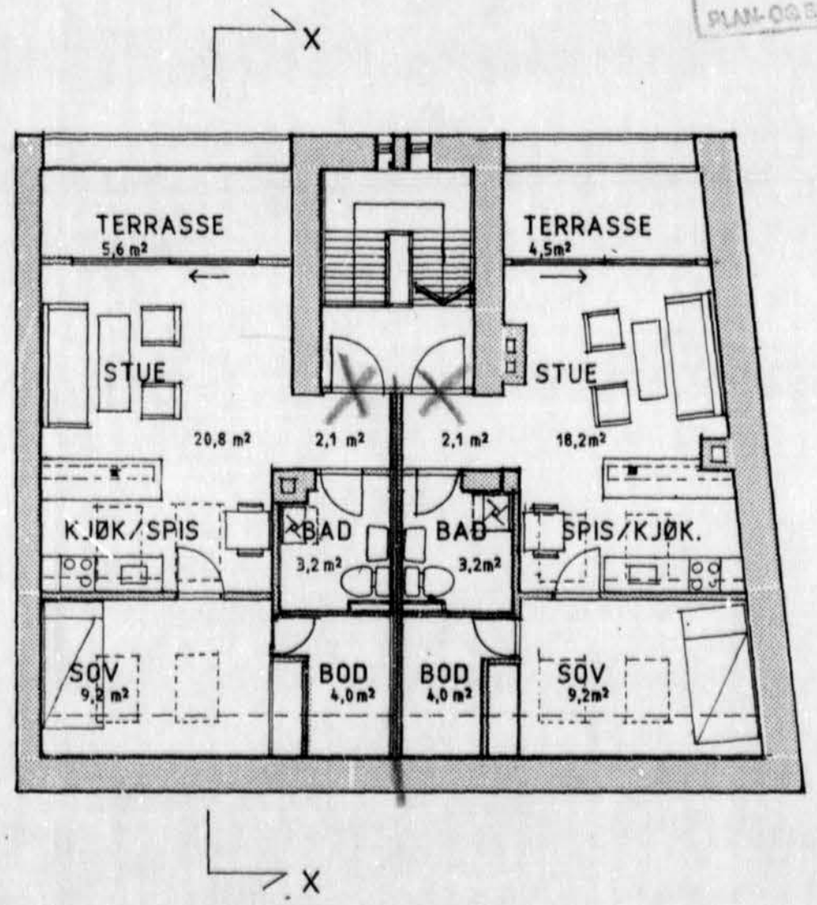
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X

MOTTATT
27. APR. 1995
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PLAN 4. ETASJE



PLAN LOFTLEILIGHETER

9

Kom 24.4-95

LOFTUTBYGGING/ REHABILITERING	MÅL 1 : 100
	DATO 1.11.-94
CHRISTIAN KROHGSGT. 47	9058
ROLV THORSTENSEN CARL GRØNDAHLSVEI 16, 0871 OSLO	TEGN.NR.: 113
KNUT SVERDVIK Siv.Ark. MNAL KROGSRUDSAND, SOLBERG, 1440 DRØBAK	

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207284
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTIAN KROHGS GATE 47
Postadresse:	0186 OSLO
Matrikkel:	0301-208/122

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207284

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rolf Thorstensen
Carl Grøndahls vei 16

0871 OSLO

Thorstensen, Rolv Johan
Carl Grøndahls vei 16

0871 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940065739	97/15256

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
14. mars 1997

Arbeidssted : 208/0122 Christian Krohgs gate 47
Byggherre : Rolf Thorstensen, Carl Grøndahls vei 16 0871 OSLO, 0000
Arbeidets art: REHABILITERING

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæringer fra ansvarshavende datert henholdsvis 24.07.96, 24.10.96 og 04.03.97 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

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.