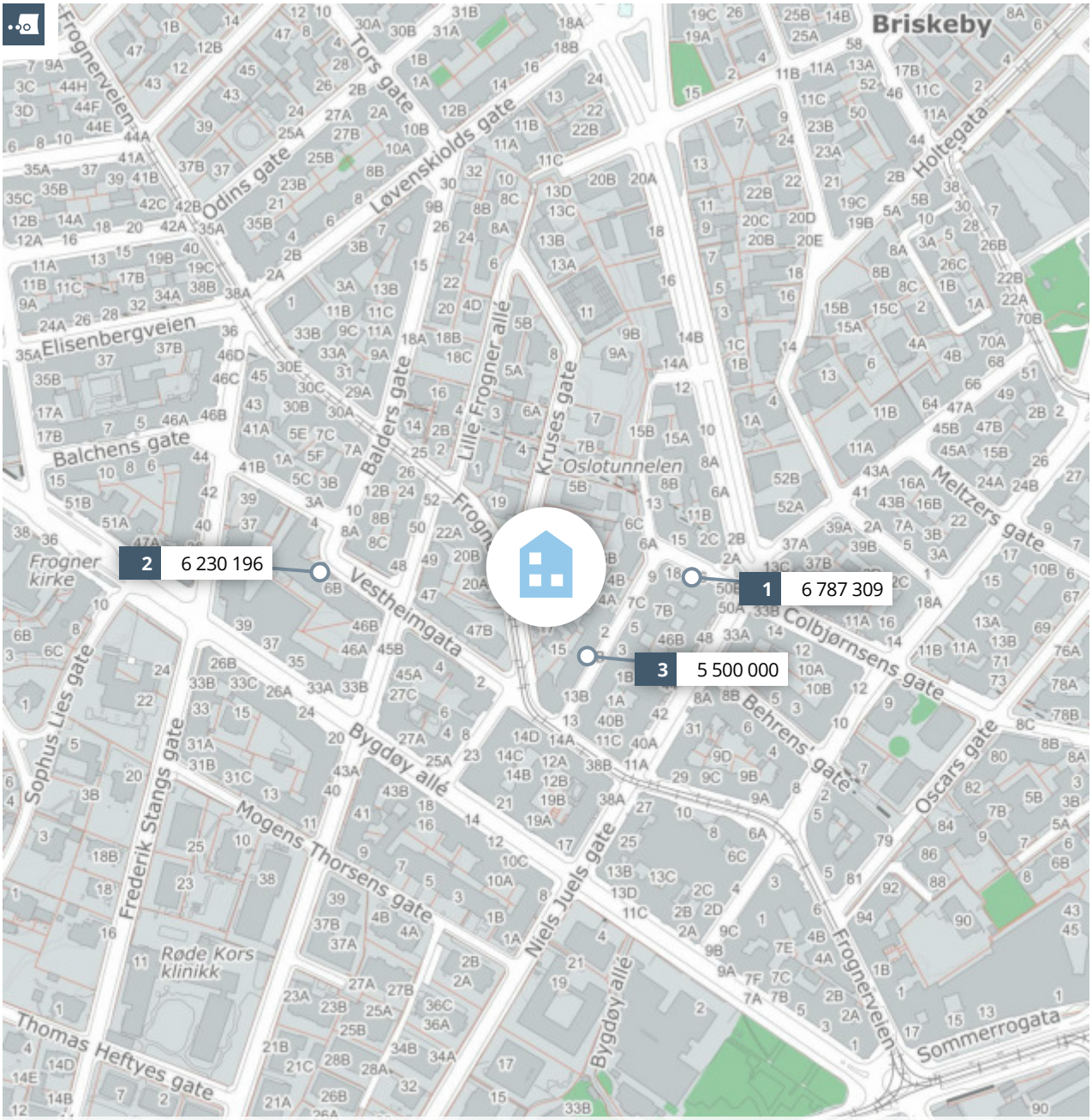
KRUSES GATE 3A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Ekspedisjonsdokument
Midlertidig brukstillatelse
tegninger 1895
Tegninger
Reguleringskart
S-3177
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KRUSES GATE 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kruses gate 3 A, 0263 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 235 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 1

Verdivurdert til

6 190 000

0	6 190 000	140 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	3 660
Formue	17 091
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colbjørnsens gate 16 48 m² 1896 2. etg 1 sov	17.02.2025	5 950 000	**6 750 000**	37 309	6 787 309	**141 402**
2 Vestheimgata 8 47 m² 1940 4. etg 1 sov	17.12.2024	5 800 000	**6 050 000**	180 196	6 230 196	**132 557**
3 Haxthausens gate 2 B 40 m² 1910 3. etg 1 sov	17.10.2024	5 190 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**137 500**

En lys og luftig 2-roms selveier beliggende i en klassisk og ærverdig bygård på beste Frogner. Boligen består av entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom, bad og hems. Store vindusflater og generøs takhøyde gir et luftig og romslig inntrykk.
Kruses gate er en attraktiv og rolig adresse, med nærhet til både shopping, restauranter, kollektivtransport, samt Frognerparken og Slottsparken.

Verdt å vite
•Beliggende i høy 2.etasje
•Bygård med leiligheter ble totalrehabilitert i 2008
•Expo Nova kjøkkeninnredning med Gaggenau hvitevarer
•Soverom og hems
•Tv og internett er inkl. i felleskostnadene
•Mulighet for kjøp/leie av p-plass i bakgård
•Solrike fellesområder
•Svært godt drevet/vedlikeholdt sameie

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.02.2017	07.03.2017	02.05.2017	4 700 000	4 500 000	1 961	4 501 961
17.11.2016	08.12.2016	11.01.2017	4 950 000	4 700 000	7 002	4 707 002
05.12.2011		05.12.2011	-	3 381 000	-	3 381 000
04.02.2009		04.02.2009	-	3 290 000	-	3 290 000

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

21.6M
21.0M
20 066 000 Prisantydning i snitt
19.2M
18.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

10.6M
10.1M
9 649 000 Salgspris i snitt
9 242 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

140 682 Kruses gate 3 A Totalpris 6 190 000

125 166 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 384 URANIENBORG RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kruses gate 3 A, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 235, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1658 **Referansenummer:** TP1590

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Bygård med leiligheter ble totalrehabilitert i 2008 iflg. tidligere salgsprospekt/eier. Opprinnelige leiligheter ble da bl.a. inndelt i mindre enheter.
Kun oppmalinger etter denne tid.
Brukslitt baderom- modent for oppgradering.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det bemerkes værslitte glasslister utvendig.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Det bemerkes bruksmerker i gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på soveromsgulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør.
Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2008 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speilskap m/lys og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt takstmann.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt med sort marmor. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8-12 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone vender ut mot fellesareal og yttervegg.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.
Brukslitt baderom- modent for oppgradering.

KJØKKEN Gå til side

Expo Nova kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter, heltre benkeplate, underlimt oppvaskkum, glass mosaikkfliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer fra bl.a. Gaggenau: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da ikke adkomst pga vaskemaskin.
Ukjent om det er stoppekraner i rørskapet.
Nærmere undersøkelser anbefalles.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Opplyst av selger.
Panelovner
Downlights (blaffrer på bad)
Callinganlegg. (bør festes bedre)
Løs trapp til hems. Henger på vegg ved kjøkken. Ikke nærmere vurdert.
Ukjent om pipeløsning i leiligheten. Trolig ikke. Det er ikke mottatt byggetegninger som kan bevise dette. Det anbefalles nærmere undersøkelser om så.
Automatsikringer med skap nr 21. i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

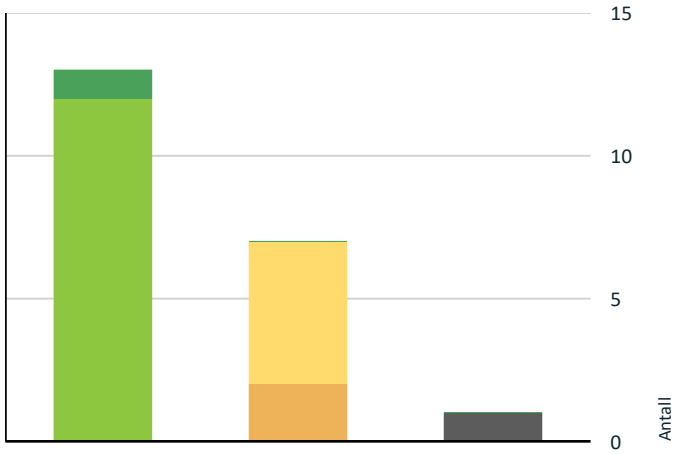
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Flyttet kjøkken inn i stue og etablert soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Bygård med leiligheter ble totalrehabilitert i 2008 iflg. tidligere salgsprospekt/eier. Opprinnelige leiligheter ble da bl.a. inndelt i mindre enheter.
2008	Modernisering	Nyinnredet leilighet fra grunn.
2025	Modernisering	Slipt og behandlet benkeplate på kjøkken. Skiftet 5 gulvfliser i dusjsone. Ny silikonfuge i dusj. (arbeider er utført etter takstmannens befaring)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det bemerkes værslitte glasslister utvendig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Det bemerkes værslitte glasslister utvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Klassifisert entredør

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det bemerkes bruksmerker i gulv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på soveromsgulv.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt takstmann.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderom fra 2008

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utbedre.



Sprekk rundt 1 flis i dusjsone- må undersøkes nærmere/utbedres

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sort marmor. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 8-12 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Setninger i baderomsgulvet med glipp i flere fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det må foretaes lokal utbedring



Setninger i baderomsgulvet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad fra 2008 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speilskap m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

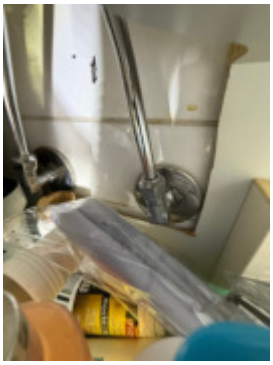
Dusjdører hopper av i bunn.
Defekt belysning over speilskap.
Sprekk i dolokk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Defekt belysning over speilskap



Røropplegg i servantskap



(Kjøkkenbenk skal overflateutbedres)

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

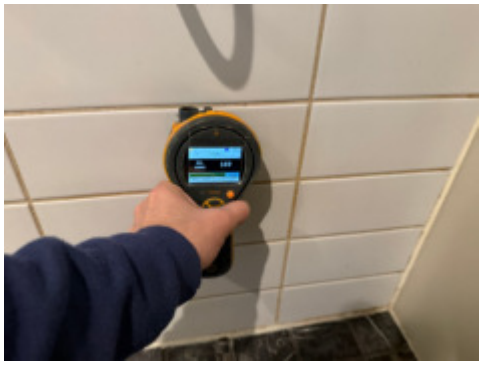
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone vender ut mot fellesareal og yttervegg.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger på befaringsdagen

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Expo Nova kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter, heltre benkeplate, underlimt oppvaskkum, glass mosaikkfliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer fra bl.a. Gaggenau: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da ikke adkomst pga vaskemaskin.
Ukjent om det er stoppekraner i rørskapet.
Nærmere undersøkelser anbefalles.



Rørskap på høyre side av vaskemaskin (ikke tilgang)

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Opplyst av selger.

TG IU Andre installasjoner

Panelovner
Downlights (blaffrer på bad)
Callinganlegg. (bør festes bedre)
Løs trapp til hems. Henger på vegg ved kjøkken. Ikke nærmere vurdert.
Ukjent om pipeløsning i leiligheten. Trolig ikke. Det er ikke mottatt byggetegninger som kan bevise dette. Det anbefalles nærmere undersøkelser om så.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap nr 21. i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Alt nytt når bygget med leiligheter ble innredet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Men ikke mottatt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i felles trappegang. Nr. 21



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Datert 201

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

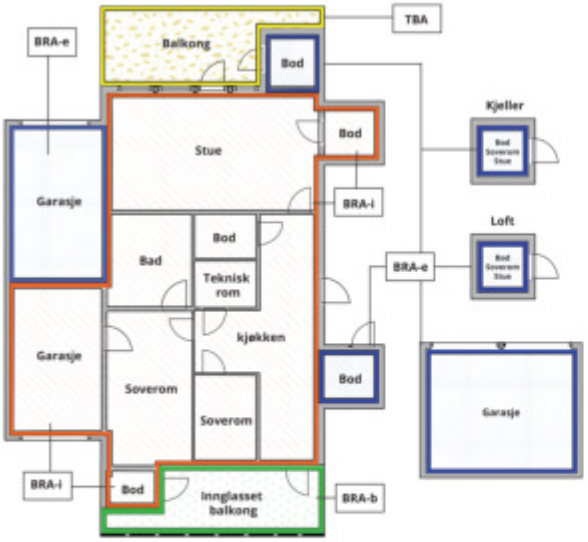
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
Kjeller		5		5	
SUM	**44**	**5**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca. 305 cm, entre ca. 220 cm under hems.
Hems ca. 7 kvm med lav høyde ca 70 cm. (krypehøyde)
Leiligheten disponerer 1 platet kjellerbod på ca. 5,3 kvm. Mrk. H0201

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
Flyttet kjøkken inn i stue og etablert soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	44	0

Kommentar

Selveierleilighet	Bod tas ikke med i dette oppsettet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Nicholas Gunnestad Evans mor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	235		12	1136 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse
Kruses gate 3 A

Hjemmelshaver
Evans Nicholas Gunnestad

Kommentar
Bolignr H0201

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Krusesgate 3 Boligsameie	44 / 753	BORI BBL	893757082

Felles formue
Kr. 17 091 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88330189			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.03.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.02.2006	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2008	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiers mor	11.03.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/

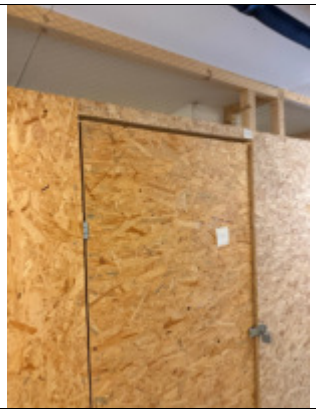
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TP1590

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

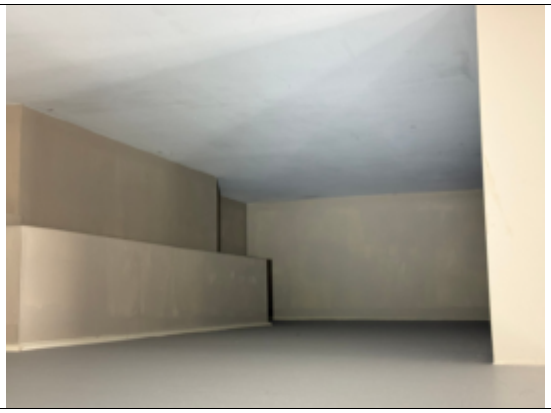
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Andre bilder



Kjellerbod nr. H0201



Hems med kryphøyde

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250143

Selger 1 navn
Nicholas Gunnestad Evans

Gateadresse
Kruses gate 3A

Poststed	Postnr
Oslo	0263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 5 små fliser har sprukket opp i dusj. Ble utbedret i 2025.

Document reference: 6250143

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskift av 5 fliser i dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia skal utførekontroll mandag 05.05.2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Faseoppgradering utført av faglært personell i 2021. Avventer mer info fra styreleder

Arbeid utført av: TBC

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250143

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250143

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250143

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicholas Evans	68d825cdebed6e9faa40761 2927fca803ee74467	10.04.2025 10:39:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

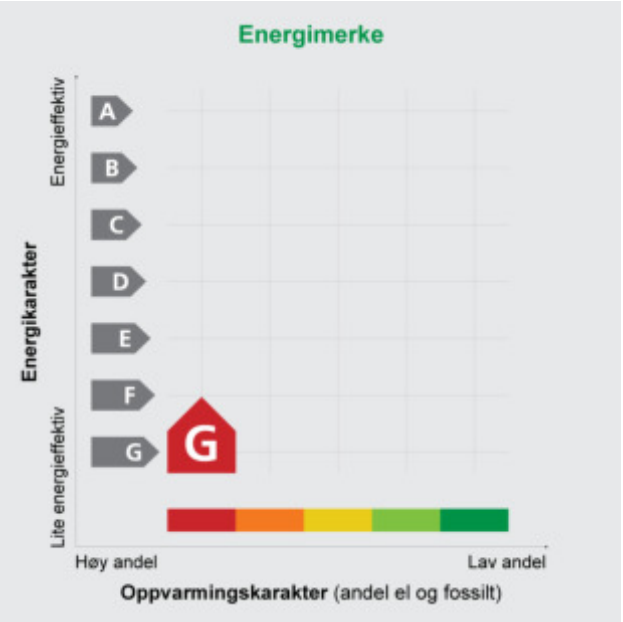
Document reference: 6250143

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kruses gate 3 A
Postnr	0263
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	235
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80510829
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-743763
Dato	17.02.2017



Eier	Lisa Henden Groth
Innmeldt av	Lisa Henden Groth

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kruses gate 3 A
Postnr/Sted: 0263 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 17.02.2017 15:30:09
Energimerkenummer: A2017-743763
Ansvarlig for energiattesten: Lisa Henden Groth
Energimerking er utført av: Lisa Henden Groth

Gnr: 213
Bnr: 235
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 80510829

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 17.03.25
Vår ref.: 4080 / 12
Meglers ref.:
120/3006186/6-25-0143
Kruses gate 3A

Boligopplysninger

Seksjon	12	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	4080 Krusesgate 3 Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Kruses gate 3 A, 0263 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Nicholas Gunnestad Evans	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 17.03.25: kr 3 660,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	3 085	3 085	3 085	3 085	3 085	3 085
Kabel-TV	575	575	575	575	575	575
Total	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4080 Krusesgate 3 Boligsameie (orgnr. 893757082)
Antall enheter	16
Styrets e-post	pederfb@gmail.com
Styreleder	Peder Fagerlund Braathen (47603000)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 88330189)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	213/235
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 519,00
Formue	kr 17 091,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Dokumenter som medfølger Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll, vedtekter.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsfører har ikke oversikt over sameiets parkeringsplasser, se også vedtektene § 19.

Sameiet har ingen lån

Dyrehold: Ikke spesifisert, styret må kontaktes

Bestilling av nøkler: Dette gjøres ved å sende e-post til: system@certego.no Husk å sette styrets leder på kopi (pederfb@gmail.com) da Certego trenger bekreftelse fra styreleders private e-post før de iverksetter produksjon av nøkler. Husk å inkludere ønsket antall + nummer på nøkkelen eventuelt bilde (begge sider). Nøklene blir sendt nærmeste postkontor til adressen som oppgis i e-posten.

Tv og Bredbånd: Sameiet har avtale med telia Norge AS Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 21 90 07 30.

Innkalling

til ordinært årsmøte 14. mai 2024

Sameiet Krusesgate 3

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på www.bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
  Bori BBL (som ble slått sammen med Sebra Forvaltning AS i 2023) er sameiets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet Krusesgate 3 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

…….
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte Sameiet Krusesgate 3 avholdes onsdag 14. mai 2024 kl. 1800
Møtet avholdes i hagen i forkant av dugnaden.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.
   B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   Styrehonorar, forslag om kr 80 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
   B) Valg av varamedlem for 2 år

   Ta gjerne kontakt med Peder Fagerlund Braathen på pederfb@gmail.com om du ønsker å stille til valg og hvilket styreverv du stiller til valg på.

Oslo, 03.05.2024
Styret i Sameiet Krusesgate 3

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 12.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Peder Fagerlund Braathen	2023 - 2025
Styremedlem:	Katrine Rakeng	2023 - 2025
Styremedlem:	Marthe Sandved	2023 - 2024
Varamedlem:	Cornelia Herrlin Sørensen	2023 - 2024

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av til sammen 16 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 213 Bruksnr. 235 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 893 757 082.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmestergruppen AS v/Vigdis Sandberg. E-post vg@vagru.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde

elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia Norge AS
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 21 90 07 30.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 79441170.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 7 914 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID
Styret har i 2022 bestått av Peder, Cathrine og Ingeborg. Det er avholdt 2 styremøter i løpet av året samt befaringer.

Oppgaver som er gjennomført i 2022

- Løpende styrearbeid
- Skiftet lås i B-oppgangen

- Fremforhandlet bedre avtale med vaktmester
- Service på varmtvannsbereder i kjeller
- Service brannalarm i leiligheter – alle er sjekket og godkjent
- Arrangert dugnad
- Innkjøp krukker/blomster
- Diverse arbeid på fellesområdet

Bestilling av nøkler.
Dette gjøres ved å sende mail til system@certego.no. Husk å sette styrets leder på kopi (pederfb@gmail.com) da Certego krever en bekreftelse fra styreleders private mail før de igangsetter produksjon av nøkler. Husk å inkluder ønsket antall + nummer på nøkkelen eventuelt bilde (begge sider).
Nøklene blir sendt nærmeste postkontor til adressen som oppgis i mailen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 738 544, som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 592 662. Dette er kr 92 878 lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikhold enn det var budsjettert med og noe lavere kostnad på tv, bredbånd.

Resultatet av driften året 2023 viser et årsresultat på kr 154 045.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fra 01.01.2024 og justering på kabel-tv/bredbånd til faktisk kostnad.

Styret foreslår utbetaling av styrehonorar på kr 40 000 eks. aga.
Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 4 913. Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:
Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som i 2023.

Forsikring:
Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien i 2024 på ca 10%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune 2024:
Renovasjonsavgiften økes med 11%.
Vann- og avløpsavgiften økes med 21%.
Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 08.04.2024

Styret i Sameiet Krusesgate 3

Peder Fagerlund Braathen Styreleder	Katrine Rakeng Styremedlem	Marthe Sandved Styremedlem

Krusesgate 3 Boligsameie

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Krusesgate 3 Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		633 552	633 153	603 312
Kabeltv/bredbånd		104 992	100 900	82 368
Sum inntekter	**2**	**738 544**	**734 053**	**685 680**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	358 086	397 800	378 514
Vedlikeholdskostnader	5	39 650	95 000	50 218
Honorarer	6	62 114	55 000	61 354
Forsikringer	7	75 761	79 000	70 092
Andre kostnader	8	11 411	13 000	26 976
Sum kostnader		**592 662**	**685 440**	**632 793**
Driftsresultat		**145 882**	**48 613**	**52 887**
Finansinntekter	9	8 163	8 100	8 207
Sum finansinnt.- og kostnader		**8 163**	**8 100**	**8 207**
Resultat		**154 045**	**56 713**	**61 094**

Dokumentet er elektronisk signert

Krusesgate 3 Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 268	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	33 956	5 873
Bank	11	310 473	195 442
Sum omløpsmidler		**347 697**	**201 315**
Sum eiendeler		**347 697**	**201 315**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		327 245	173 200
Sum egenkapital	**12**	**327 245**	**173 200**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		7 389	6 981
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	10 490
Annen kortsiktig gjeld		13 063	10 644
Sum kortsiktig gjeld		**20 452**	**28 115**
Sum gjeld og egenkapital		**347 697**	**201 315**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		347 697	201 315
Kortsiktig gjeld		20 452	28 115
Sum Arbeidskapital		**327 245**	**173 200**

Oslo, 08.04.2024
Styret i Krusesgate 3 Boligsameie

Peder Fagerlund Braathen styreleder	Katrine Rakeng Styremedlem	Marthe Sandved Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Driftsinntekter

Felleskostnader	633 552
Kabel TV og bredbånd	104 992
Sum inntekter	**738 544**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640
Sum lønnskostnader	**45 640**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	105 664
Vaktmestertjeneste	35 260
Snøbrøyting	1 308
Strøm/nettleie	85 026
Renhold	45 251
Containerleie, avfallshåndtering	5 340
Tv, bredbånd	79 969
Nøkler og postkasseskilt	268
Sum driftskostnader	**358 086**

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	6 699
Vedlikehold uteanlegg	10 046
Vedlikehold VVS	3 597
Vedlikehold elektrisk anlegg	2 803
Vedlikehold brannvernanlegg	16 505
Sum vedlikeholdskostnader	**39 650**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	52 080
Andre honorar	10 034
Sum honorarer	**62 114**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	75 761
Sum forsikring	**75 761**

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 88330189

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	2 500
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	7 711
Sum andre kostnader	**11 411**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	249
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	7 914
Sum finansinntekter	**8 163**

Note 10 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring januar 2024	6 353
Kabel-tv/bredbånd 1. kvartal 2024	27 603
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	**33 956**

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	310 473
Sum bankinnskudd	**310 473**

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	173 200	154 045	327 245
Sum egenkapital	**173 200**	**154 045**	**327 245**

Dokumentet er elektronisk signert

Krusesgate 3 Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	633 153	633 552	633 153	603 312
Kabel-TV, bredbånd	110 500	104 992	100 900	82 368
Sum inntekter	**743 653**	**738 544**	**734 053**	**685 680**
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	455 600	358 086	397 800	378 514
Vedlikeholdskostnader	95 000	39 650	95 000	50 218
Honorarer	58 500	62 114	55 000	61 354
Forsikringer	84 000	75 761	79 000	70 092
Andre kostnader	8 200	11 411	13 000	26 976
Sum kostnader	**746 940**	**592 662**	**685 440**	**632 793**
Driftsresultat	**-3 287**	**145 882**	**48 613**	**52 887**
Finansinntekter	8 200	8 163	8 100	8 207
Sum finansinnt.- og kostnader	**8 200**	**8 163**	**8 100**	**8 207**
Resultat	**4 913**	**154 045**	**56 713**	**61 094**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 2023

Name	Date
Braathen, Peder Fagerlund	**2024-04-12**

Identification

bankID Braathen, Peder Fagerlund

Name	Date
Rakeng, Katrine	**2024-04-12**

Identification

bankID Rakeng, Katrine

Name	Date
Sandved, Marthe	**2024-05-03**

Identification

bankID PÅ MOBIL Sandved, Marthe

SIGNICAT

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

Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.

bori

bori
UTBYGGING

bori
UTLEIEMEGLER

Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Krusesgate 3

Onsdag 14. mai 2024 kl.18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Krusesgate 3

Tilstede var 5 seksjonseiere i henhold til oppmøteliste, samt 3 fullmakter.

Til sammen 8 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Bori BBL møtte Gitte Iren Brandal.

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått: Marthe Sandved

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent
Som referent ble foreslått: Gitte Iren Brandal

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne
Som protokollvitne ble foreslått Gro Fagerlund

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til etterretning med følgende endringer:

- **Styrets arbeid** - Styret har i 2023 bestått av Peder, Cathrine og Marthe. Det er avholdt 3 styremøter i løpet av året samt befaringer.
- **Sameiet har fått ny vaktmester** - Sameiet har vaktmesteravtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS, tlf 02513 og mobil 92 09 33 82. www.pbteiendomsdrift.no, VaktmesterGruppen fusjonerte i 2023.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 ble foreslått satt til kr. 80 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. VALG

A) Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Marthe Sandved

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av varamedlem

Som varamedlem for 1 år ble foreslått: Cornelia Herrlin Sørensen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 18.40.

Oslo, 14. mai 2024

Marthe Sandved
Møteleder

Gitte Iren Brandal
Referent

Gro Fagerlund
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 14.05.2024 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Peder Fagerlund Braathen	2023-2025
Styremedlem:	Katrine Rakeng	2023-2025
Styremedlem:	Marthe Sandved	2024-2026
Varamedlem:	Cornelia Herrlin Sørensen	2024-2026

VEDTEKTER FOR

KRUSESGATE 3 BOLIGSAMEIE
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 06. januar 2009
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 30. juni 2016

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Krusesgate 3 boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av del av eiendommen gnr. 213 og bnr. 235 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 16 boligseksjoner, med tilhørende boder, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.12.2008 (oversikt over eierbrøk, se vedlegg 1). Adressen er Krusesgate 3 A og 3 B.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnhaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av bruksenheten, samt til mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen.
Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Sameierbrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiemøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for unødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsarealer, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledningene regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5
Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 7
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, fortrinnsvis slik at hver oppgang har sin representant. I tillegg kan det velges to varamedlemmer. Styret velges av sameiemøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer for ett år.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender is samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører inn under styret å ansette, si opp avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjøre lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiermøte holdes hver år innen 30. april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krevet det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas må minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Sameiemøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13
Om sameiermøtet

Ved avstemminger på sameiemøtet har hver seksjon en stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiemøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneders fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styre forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17
Endring av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § § 2,3.ledd, 3, 2 ledd og § 20, 3. ledd krever dessuten tilslutning fra de sameierne det gjelder.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Diverse bestemmelser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareal er, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere eventuelt skal eksklusiv bruksrett til.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Biloppstillingsplass nr. 1 til og med nr. 6 er tilleggsdel til seksjon 16.

Vedlagte utomhusplan, som inngår som en del av nærværende vedtekter, viser plassering av parkeringsplasser på tidspunkt for innsendelse av seksjoneringsbegjæring til tinglysning.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sportsbod i kjeller.

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

Krusesgate 3 Boligsameie
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller/nevner)	Tilleggs-areal m2	Biloppstillingsplass
1	Bolig	44		
2	Bolig	47		
3	Bolig	41		
4	Bolig	58		
5	Bolig	41		
6	Bolig	57		
7	Bolig	66	B	
8	Bolig	43		
9	Bolig	49		
10	Bolig	37		
11	Bolig	37		
12	Bolig	44		
13	Bolig	45		
14	Bolig	37	B	
15	Bolig	63		
16	Bolig	44	B	1,2,3,4,5,6
Sum		**753**		
Eierbrøk	**teller/nevner**	**753**		

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Kruusegt. 3

Jnr. 289/1895

våningshus

V.D.J.-No. 289. 95
9 Bilag. + 3

Anmeldes
Bygning.
7 Tegninger.
1 Skadevirk. Bestem
23 Anmærkninger
11 2 Tegninger

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 2270/15. = 2321/95 = 2917/95

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 9 Tøiengade

Indleveret 10 September 95 Attesteret

Overrendes H. Overformynderiet til Erklæring.

Christiania 10 September 95.

Lien - Linthoe

B.

426/95

Intet at bemærke.

d. u. s.

Overrendes den ærede Sundhedskommission. Det er at befrygte at det indvortes Trinet med Adgang fra Gangen vil kunne lie at indbrede Stanke til denne og derfra lie Udtræen. Sadenne har vistnok den Dybde dens anses nødvendig men det Bredden Kline Knap. Saadt anbefalede Forvandstrappeklædder med Udtrygsaabning lie Trappenummer var her at forbinde.

Gulvet i den anmeldte Forbindelsesbygning vil faa en Gjennemsnitshøide af 40 cm over Terrain og faar sine Vinduer mod Vest. Døren fra Kjøkkenet til Kjældergangen maa i Tilfælde formentlig lukkes med Mur. De angivne Paabygninger over Gaarmest kan anbefalig tillades naar Tagets hældning udføres efter de paa Facaden angivne viste punkterede Linier. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 13 September 1895

Lien - Linthoe

CHRISTIANIA A 536/95

KRA SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No 439
95

Sundhedscommissionen i Møde den 16de September fattet følgende

Beslutning:

„Den ansøgte Indretning af Beboerleilighed i Kjælderen
„tillades paa Betingelse af at:
„1, at den fra Kjøkkenet til Kjældergangen førende Dør gjen-
„mures,
„2, at Grunden under Kjælderleiligheden, Entréen og tilstøden-
„de Rot forsynes med et mindst 0.15 m tykt Beton-lag, der
„danner en sammenhængende Flade med Isolationslaget i
„samtlige omgivende Mure,
„3 at Værelsesrummene, deri indbefattet Kjøkkenet, forsynes
„med Trægulv med et umiddelbart Mellemrum mellem dette
„og Betongulvet,
„4 at Værelsesrummene Kjøkkenet indbefattet, forsynes
„med Ventilationsindretninger for Tilførsel af frisk Luft
„(gjennem Kanaler, der udmunder i det Fri og føres til en
„Kappe- eller Mantelovn eller bag Komfyren i Kjøkkenet)
„og for Aftræk af bedærvet Luft (gjennem særskilte Ven-
„tilationskanaler, der lægges ved Siden af en Røgpibe og
„føres langs denne oppover Bygningens Tag.)
„5 at Arealets Rund gjøres mindst 0.15 cm dybere end Be-
„tonlagets Overflade.
„Med Hensyn til Trivelerne henholder man sig til Bygnings-
„inspectionens Udtalelse.
„Det i 1ste og 2den Etage projecterede Bad vil ikke faa Ad-
„gang til direkte Lys og Luft og vil derfor let forvolde ufor-
„sanitære Misligheder, hvorimod Sundhedscommissionen
„forbeholder sig Adgang til at skride ind.

Christiania Sundhedscommission d. 17de September 1895.

Joh. Heftye

Hr. Stadsconducteuren!

3

1257. 95. 1/2

270/95

Sendes Hr Stadsingeniøren til Kjendelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 18/9 Sept. 1895 G Bull

1257.

Tilbagesendes Hr. Stadsingeniøren, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlagges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 19de September 1895.

O. H. Amdam

anmeldt

Intet at bemærke ved de angivne Jernbjælke og Bræddenes Konstruktion.

Christiania 27de September 1895
Thaulow

2321/95

Approberes under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 24/9 Sept. 1895 G Bull

Oversendes herved til Hrs. Stadsarchitekturen med Henvisning til nedlagte Skrivelse med 2 Tegninger (dateret 17/9) hvori ansøges om Tilladelse til at anbringe 3 Skorstenskviste for Sidepartiet da han paa Grund af en Tambur paaliggende Klæmaal har saavidt nødt til at sænke sit Tag og sine Gesimser. Forandringen undstilles til Approbation. —

Christiania den 23 Novbr 1895
Hen. Linthoe

2917
15

4

Forandringen approberes

Christiania 25de November 1895

G. Bull

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harold C. Tellez Arkitektkontor
Bygdøy Allé 28 B
0265 OSLO
harold@arkitektfirma.no

Dato: 15 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603575-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUSES GATE 3A	Eiendom:	213/235/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Allé 28 B, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - KRUSES GATE 3 A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: HELE TILTAKET.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

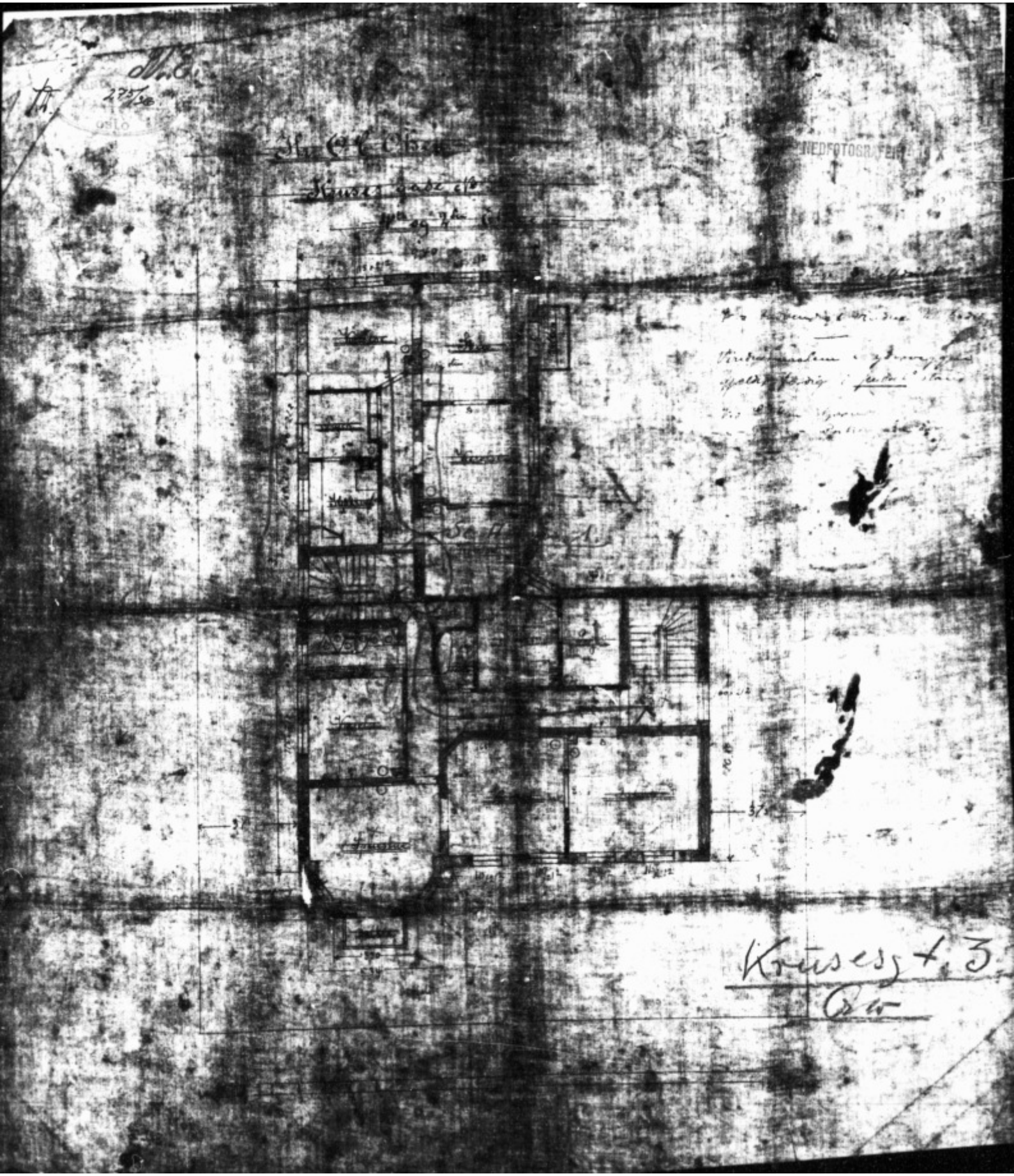
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

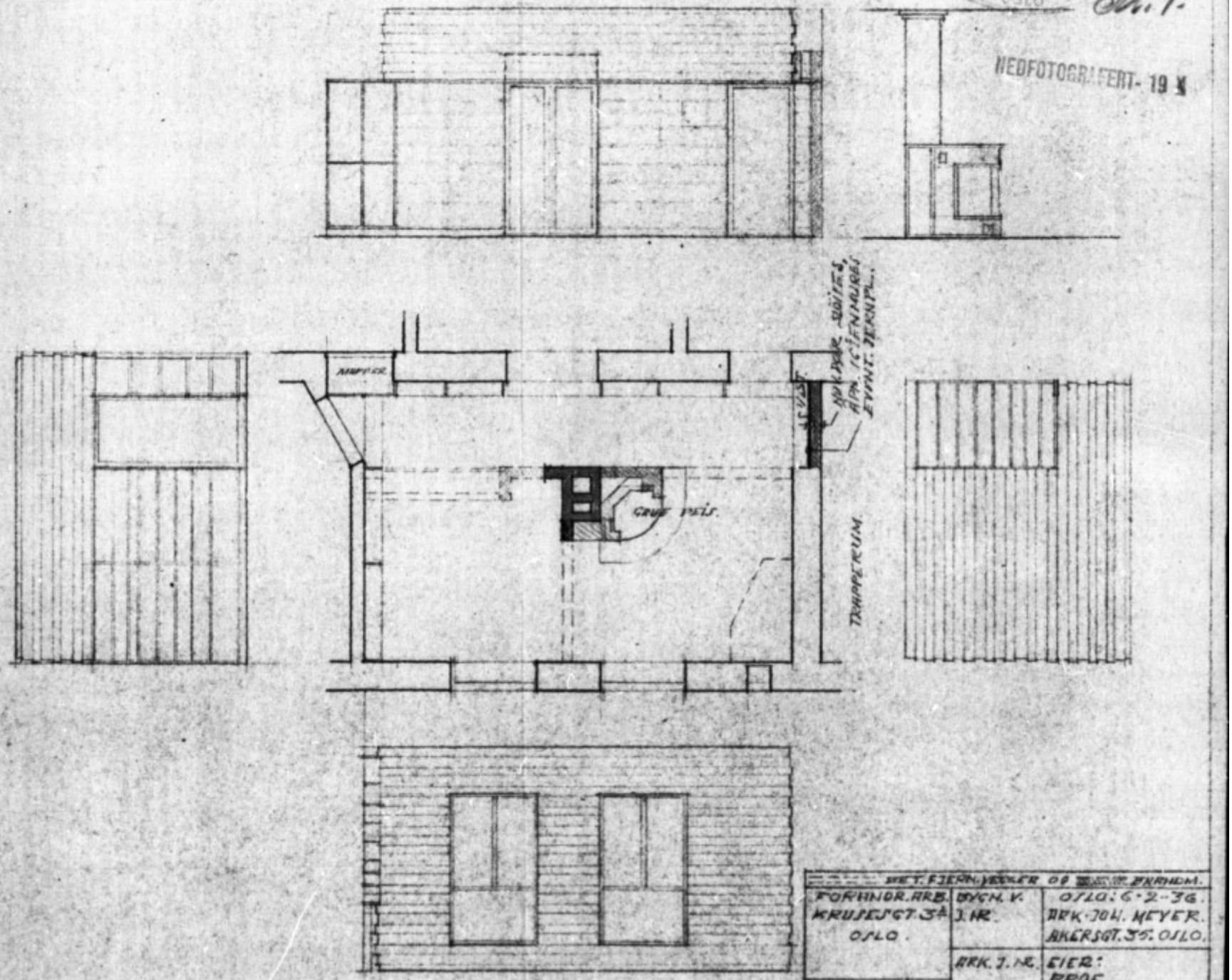
Per-Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

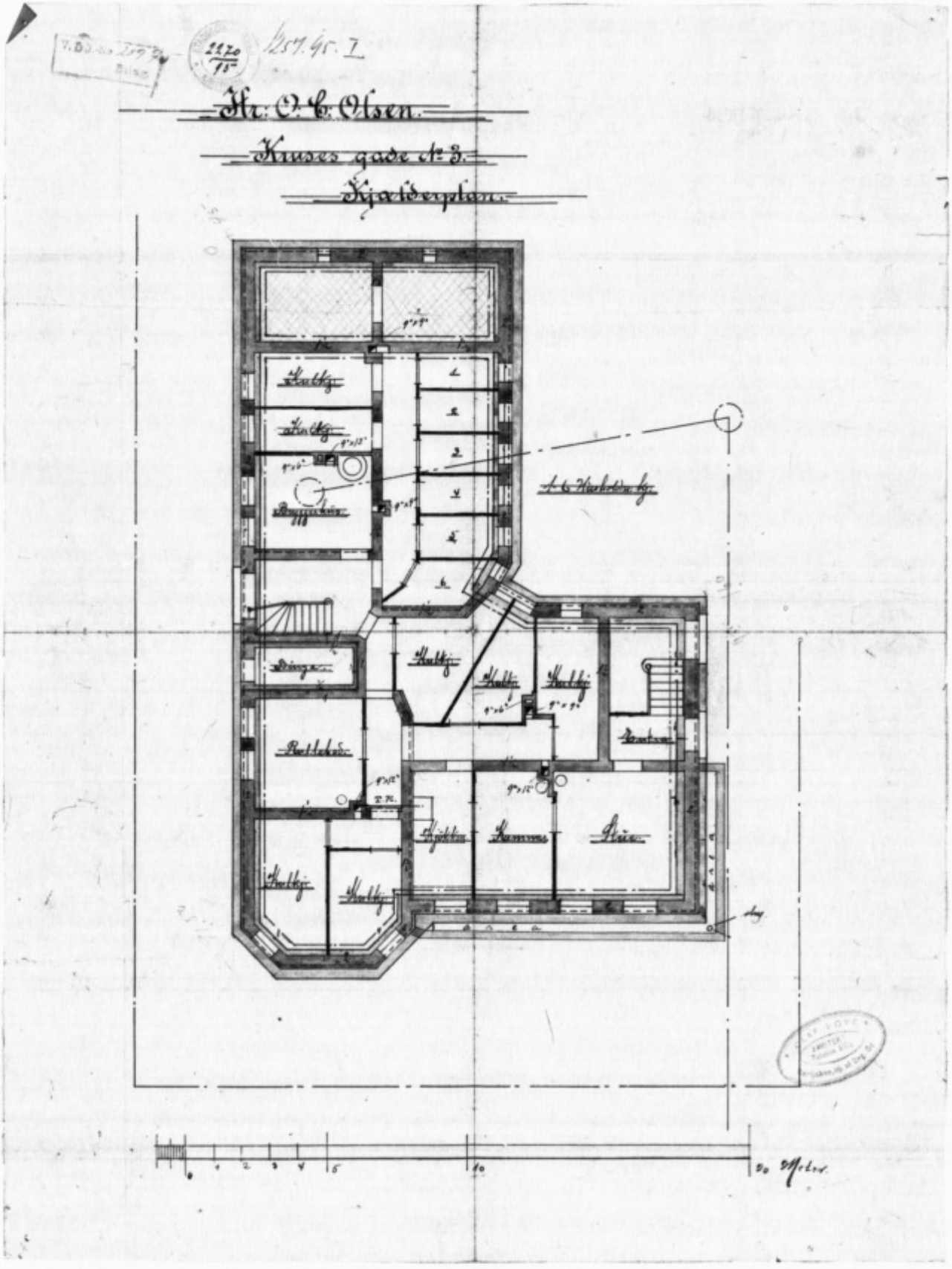
Kopi til: Tiltakshaver

TEGNINGER 1895




MEDFOTOGRAFERT- 19
TAKRENNE
TAKRENNE
TAKRENNE

TEGNINGER

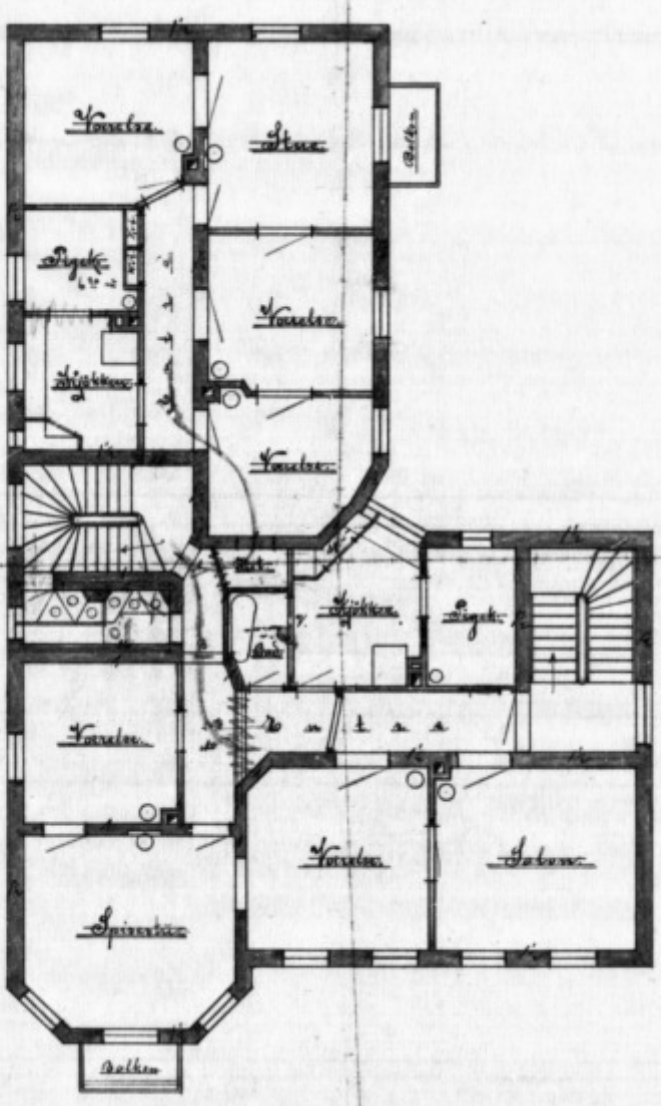

Hr. O. C. Olsen.
Knuses gade Nr. 3.
Kjælderplan.
Gangen
Stue
Kammer
Kjøkken
Entreen
Spisestue
Soveværelse
Pantry
Badeværelse
Vaskekjælder
Kulkjælder
Fyrkjælder
Kulkjælder
Kulkjælder
Kul

1257. 95. I

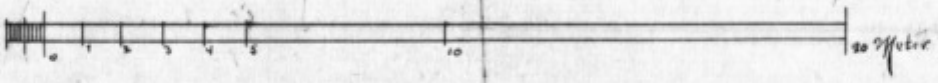
Hr: C. L. Olsen.

Knuses gade Nr. 3.

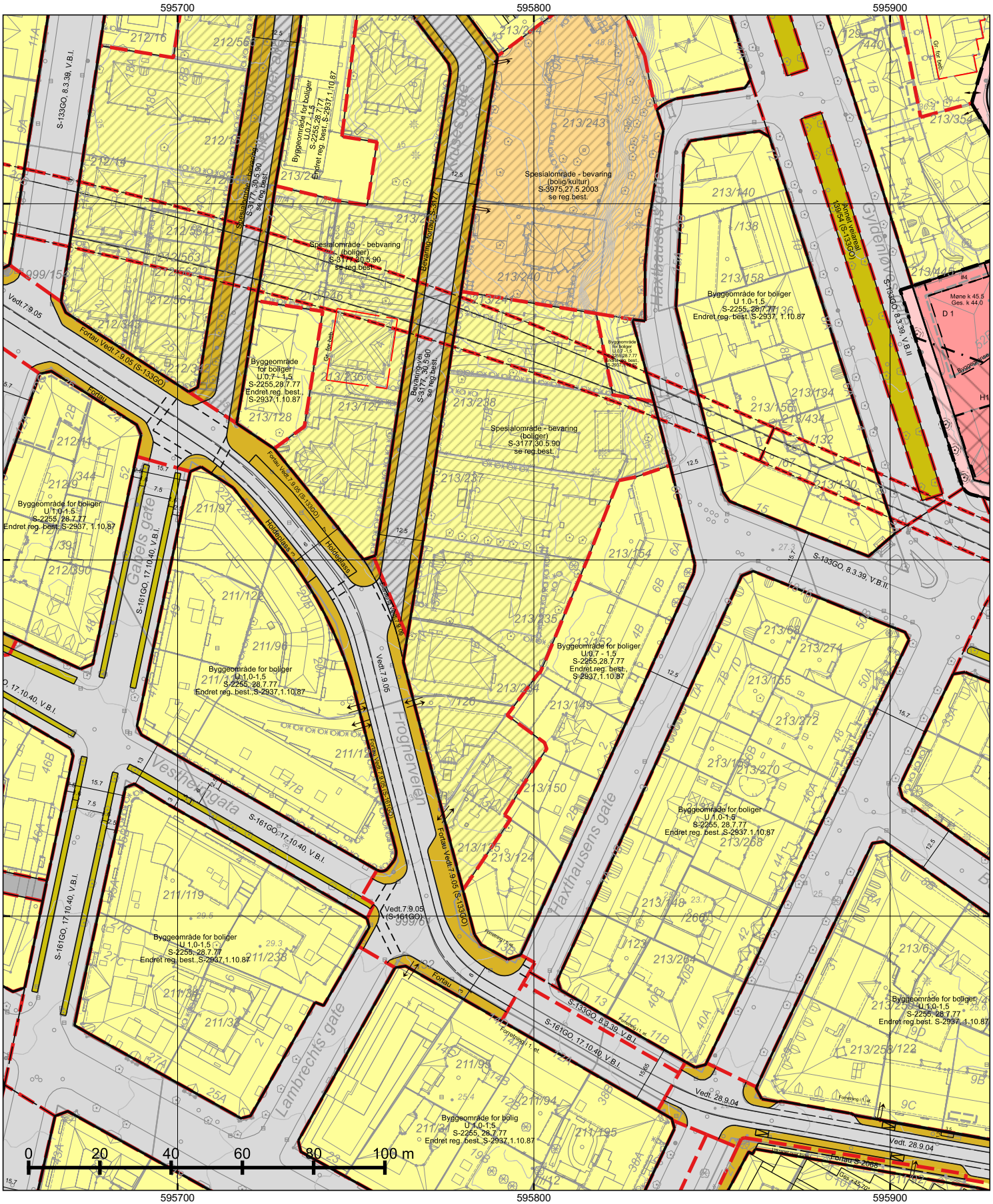
1ste og 2den Etage.



A = Afgang for mad, kjøl og ag. andre.
B = Badeindgang.
F = Forst. Vinduer.



REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

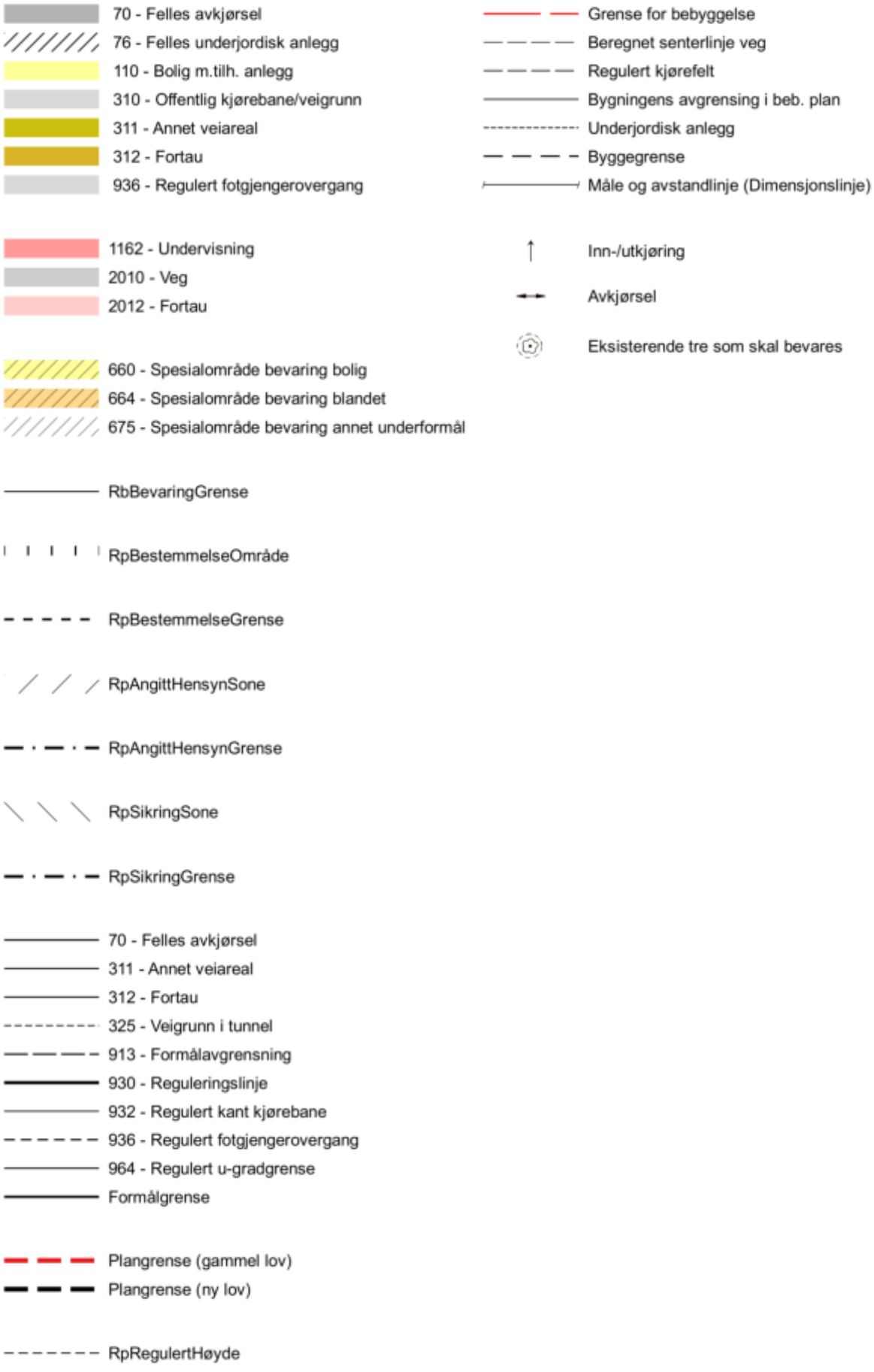
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139762/ 86507697
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: KRUSES GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/235

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

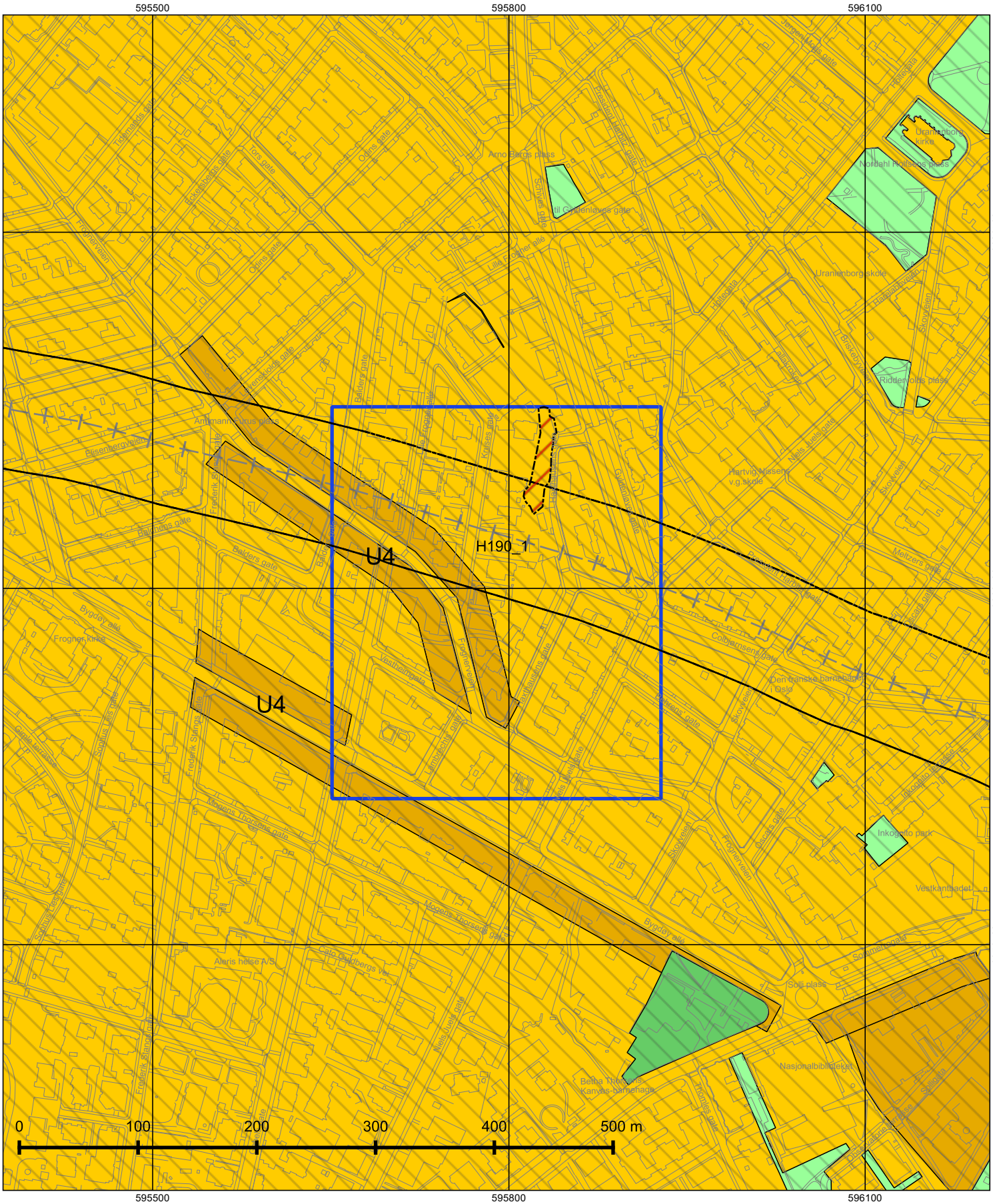
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139762/ 86507697
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: KRUSES GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/235

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139762/86507697
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

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



S-3177

Oslo

S-3177

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

Vedtaksdato: 30.05.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199006590

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

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

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

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

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

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

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

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

OMRÅDEANALYSE

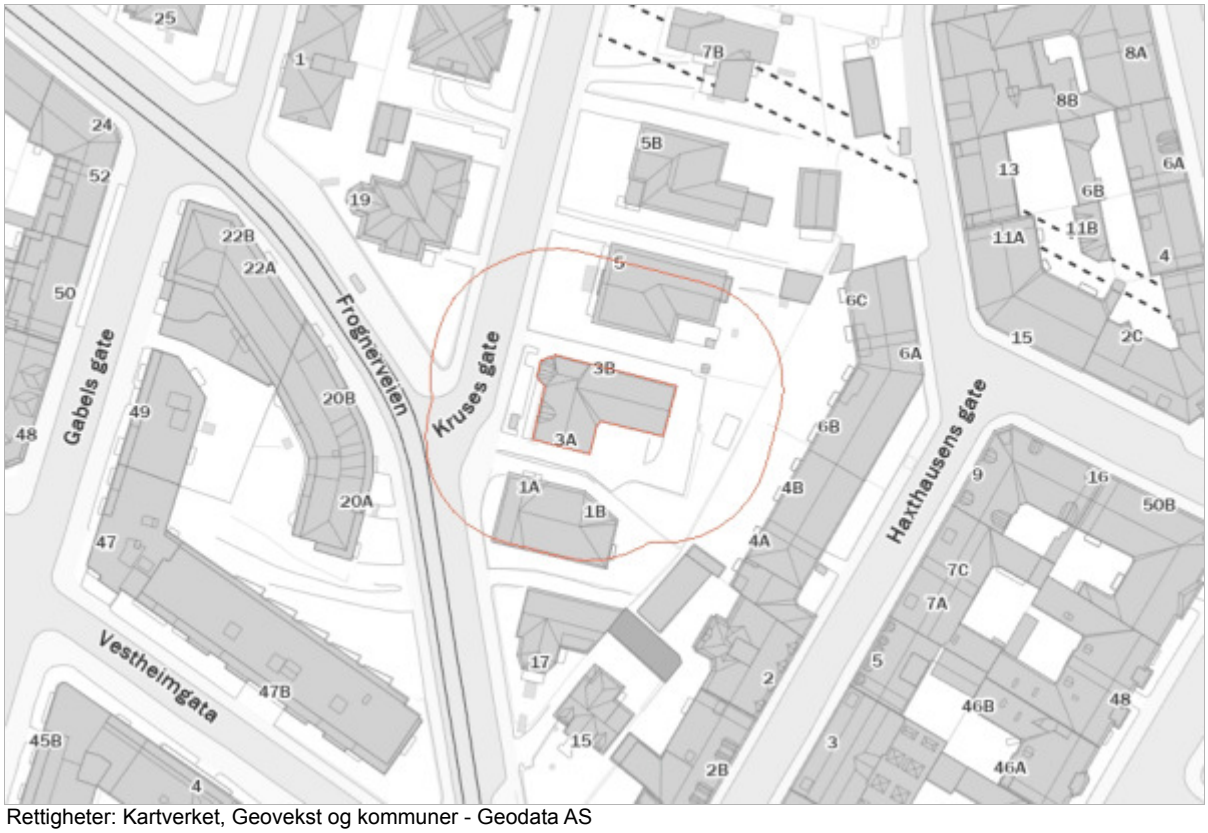
DOK-analyse for eiendom 301-213/235

Dato for analyse	17.03.2025 kl.09:19	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	15	Ikke berørte datasett	64

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	17.03.2025	17.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.03.2025	17.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	17.03.2025	17.03.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	17.03.2025	10.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	13.03.2025	10.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	16.03.2025	10.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.02.2025	10.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.03.2025	17.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	3.2 km	Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2025	10.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.0 km	Miljødirektoratet		03.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.6 km	Statens vegvesen	14.03.2025	03.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	22.1 km	Avinor	01.11.2024	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	0.8 km	Bane NOR SF	12.03.2025	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	56.7 km	Forsvarsbygg	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	40.6 km	Forsvarsbygg	04.02.2025	10.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km	Miljødirektoratet		03.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.4 km	Miljødirektoratet		03.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.7 km	Kartverket	16.03.2025	10.03.2025
Geologi: Bergrettigheter	23.8 km	Direktoratet for mineralforvaltning	17.03.2025	10.03.2025
Geologi: Grus og pukk	6.9 km	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.2 km	Norges geologiske undersøkelse		10.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	1.8 km	Riksantikvaren	20.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.0 km	Riksantikvaren	13.03.2025	10.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	1.8 km	Riksantikvaren	15.03.2025	17.02.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	2.0 km	Fiskeridirektoratet	17.03.2025	10.03.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	5.9 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	73.9 km	Havforskningsinstituttet	12.03.2025	10.03.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	5.9 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	1.3 km	Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet	1.3 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	149.1 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	160.2 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	155.6 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	117.1 km	Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	75.7 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	316.3 km	Landbruksdirektoratet		10.03.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	183.0 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	304.9 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	92.4 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	75.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	585.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	124.2 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	230.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	230.7 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	94.2 km	Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	306.8 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	403.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	140.0 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.1 km	Miljødirektoratet		12.03.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	5.7 km	Miljødirektoratet		12.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.1 km	Miljødirektoratet		12.03.2025
Natur: Naturvernområder	1.1 km	Miljødirektoratet		12.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	9.5 km	Miljødirektoratet		12.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	19.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Natur: Villreinområder	73.1 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	4.3 km	Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	0.7 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	01.05.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samferdsel: Ankringsområder	4.3 km	Kystverket	16.03.2025	14.03.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	1.5 km	Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	1.4 km	Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.0 km	Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	2.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2025	10.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	6.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2025	13.03.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	39.9 km	Forsvarsbygg	04.04.2024	08.04.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	3.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2025	10.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	67.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2025	10.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	1.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2025	10.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	3.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	0.7 km	Kartverket	16.03.2025	07.03.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	5	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Punkter

ID	ADRESSE
284836856	Kruses gate 1B
284836857	Kruses gate 3A
284836853	Kruses gate 1A
284836857	Kruses gate 3B
284836875	Kruses gate 5

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Punkter

TYPE	NR
Tomannsbolig, horisontaldelt	80510810
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	80510829
Enebolig	80510837

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	48	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Seksjon	0301	213	234	0	6
Seksjon	0301	213	235	0	13

Flater

Seksjon	0301	213	235	0	14
Seksjon	0301	213	235	0	8
Seksjon	0301	213	235	0	9
Seksjon	0301	213	235	0	10
Seksjon	0301	213	235	0	11
Seksjon	0301	213	235	0	12
Seksjon	0301	213	235	0	15
Seksjon	0301	213	235	0	16
Grunneiendom	0301	213	127	0	0
Grunneiendom	0301	213	152	0	0
Grunneiendom	0301	213	154	0	0
Seksjon	0301	213	154	0	1
Seksjon	0301	213	154	0	4
Seksjon	0301	213	154	0	5
Seksjon	0301	213	154	0	6
Seksjon	0301	213	154	0	8
Seksjon	0301	213	154	0	14
Seksjon	0301	213	154	0	15
Seksjon	0301	213	154	0	16
Seksjon	0301	213	154	0	17
Seksjon	0301	213	154	0	18
Seksjon	0301	213	154	0	21
Grunneiendom	0301	213	234	0	0
Seksjon	0301	213	234	0	1
Grunneiendom	0301	213	235	0	0
Seksjon	0301	213	235	0	1
Seksjon	0301	213	235	0	2
Seksjon	0301	213	235	0	6
Seksjon	0301	213	235	0	7
Grunneiendom	0301	213	237	0	0
Grunneiendom	0301	999	154	0	0
Seksjon	0301	213	234	0	2
Seksjon	0301	213	234	0	3
Seksjon	0301	213	154	0	2
Seksjon	0301	213	154	0	3
Seksjon	0301	213	154	0	7
Seksjon	0301	213	154	0	9

Flater

Seksjon	0301	213	154	0	10
Seksjon	0301	213	154	0	11
Seksjon	0301	213	154	0	12
Seksjon	0301	213	154	0	19
Seksjon	0301	213	154	0	20
Seksjon	0301	213	154	0	22
Seksjon	0301	213	235	0	3
Seksjon	0301	213	235	0	4
Seksjon	0301	213	235	0	5

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	8	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Linjer

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	8

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE	Antall
Enkelthusholdning	EnergiBrønn	Fjell	220.00000000	1
-	BrønnPark	Fjell	-	2
Enkelthusholdning	EnergiBrønn	Fjell	172.00000000	1

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

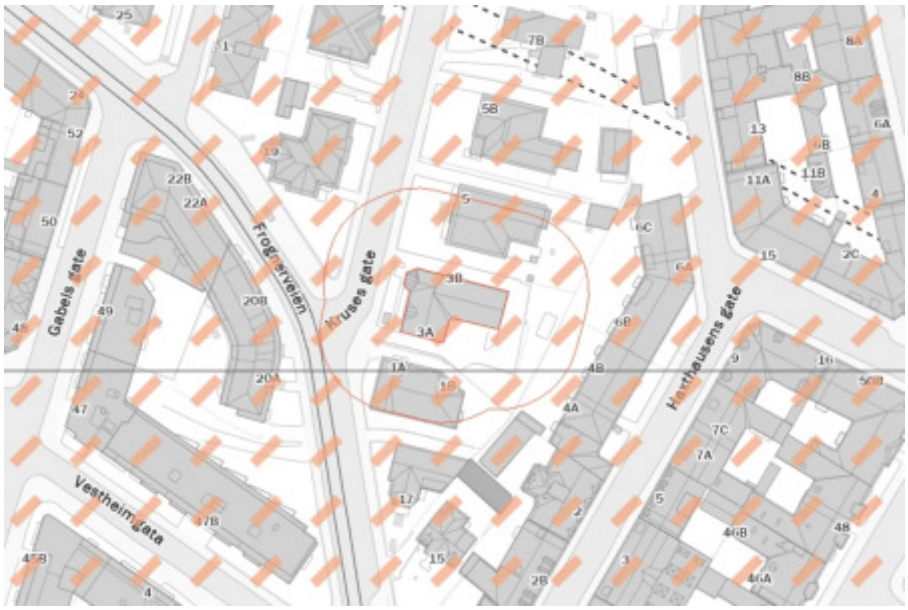
...

Flater

BELIGGENHET	Antall
Areal under marin grense	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	13.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Punkter

TYPE	LOV	MINNEART	LENKE	BYGGNR	NAVN
Specifically preserved	KML	10109	Lenke	80510837	Villa

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	16.03.2025
Antall treff	40	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). \\n\\nOverordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.\\n\\nEksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/ gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).\\n\\nEn sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

TYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	Antall
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate - Lille Frogner allé	191	-	05/30/1990	5

Flater

Lokalitet	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate - Lille Frogner allé	-	-	05/30/1990	5
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate 1	184	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV-2008-06-27-71	05/30/1990	1
Lokalitet	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate 1	-	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV-2008-06-27-71	05/30/1990	3
Enkeltminne	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljølov en. Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljølov en kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Villa	184	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	01/02/1986	1

Flater

Enkeltminne	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljølov en. Vedtaksfredning er kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljølov en kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Hage Krusegt 5	184	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	01/02/1986	4
Lokalitet	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljølov en. Vedtaksfredning er kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljølov en kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Kruses Gate 5	-	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	01/02/1986	5

Flater

Enkeltminne	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljølov en. Vedtaksfredning er kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljølov en kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Hage Frognerveien 19	184	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	01/02/1986	2
Lokalitet	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljølov en. Vedtaksfredning er kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljølov en kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Frognerveien 19	-	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	01/02/1986	2
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	-	184	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV-2008-06-27-71	05/30/1990	7
Lokalitet	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate 3	-	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV-2008-06-27-71	05/30/1990	4

Flater

Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Kruses gate 3	184	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), LOV-2008-06-27-71	05/30/1990	1

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	01.02.2025
Antall treff	2	Nedlastet	10.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

...

Punkter

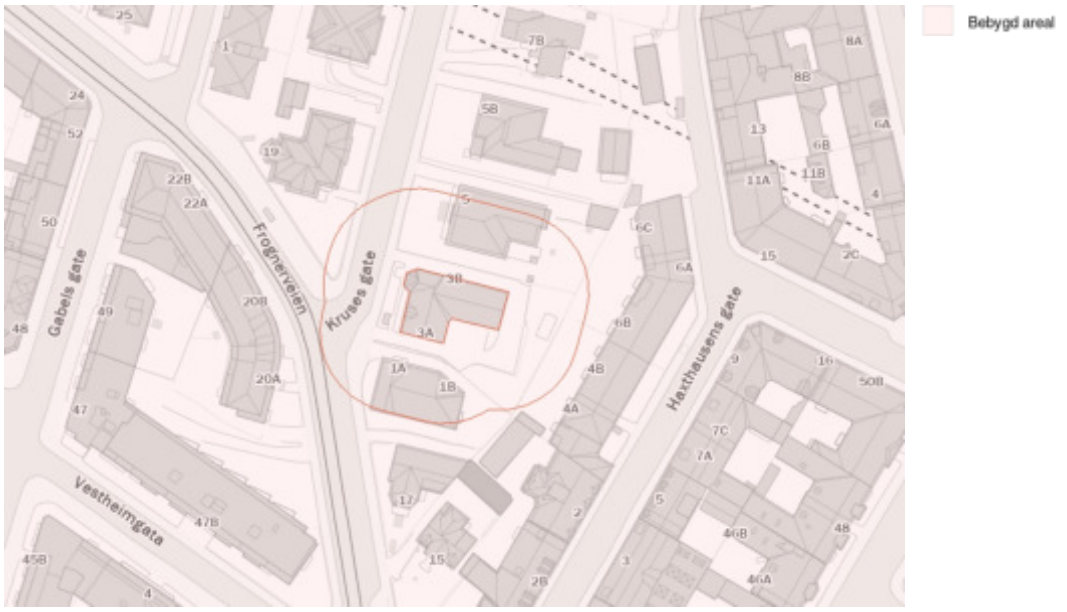
SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	LOKALTNAVN

Punkter

1	Dette gjelder bolighus med to boliger, inkl. våningshus på gårdsbruk. Tomannsboligen kan i tillegg inneholde en eller flere hybler eller lignende som minimum dekkes av SSB`s krav til hybel. (Bygningen må framstå som en tomannsbolig).En tomannsbolig kan ha vertikalt eller horisontalt boligskille. Vertikaldelt tomannsbolig skal ha to bygningspunkt i GAB. Bygningen er frittliggende, og boligene kan ha separat eller felles inngang.	80510810	184	-
1	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer (5 boliger eller mer)	80510829	184	-

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.03.2025



Beskrivelse

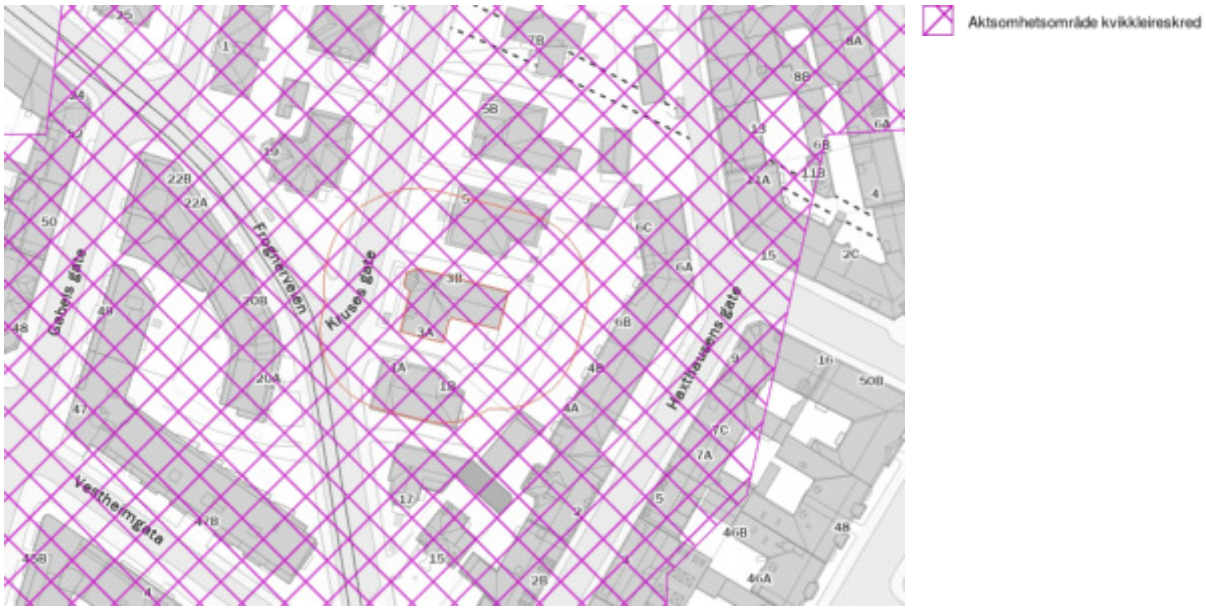
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre kystslettelandskap med by

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.03.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kruses gate 3A
Gnr. 213 Bnr. 235 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0143

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater