PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

KRUMGATA 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Krumgata 14, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 215, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26193 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG8044

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med båndtekking. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1875

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte tregulv.
Malt panel på vegger og tak.
Malte stette vegger til badet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,96 m.
Takhøyde under sovehems er målt til ca 1,94 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusj, veggmontert servant og toalett.

–

Selger opplyser at badet var bygget i 2014 og skal ha vært gjort av faglært. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte en-speils fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Heltre benkeplate med nedfelt keramisk vask og ett-greps armatur i krom. Integrert stekeovn, platetopp og veggmontert avtrekksvifte fra Ikea. Opplegg for benkeoppvaskmaskin i nisje. Benkekjøleskap i frittstående skap. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekran er plassert i taket på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) på kjøkkenet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Varmtvannstank på 120L fra 2014 er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.
Toalettet er tilkoblet avløpskvern/pumpe.
Tilkomst via luke på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

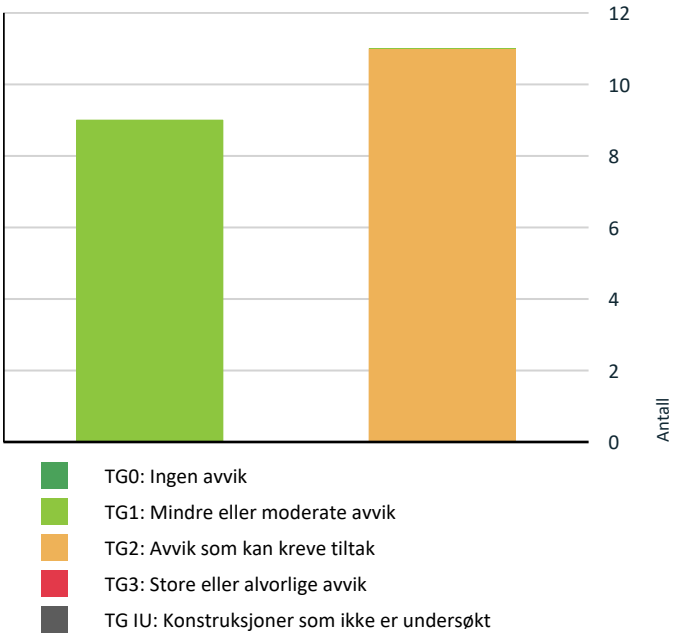
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det kan forekomme, men sjeldent. Har forekommet om oppvaskmaskin og vaskemaskin er på samtidig med kokeplate/ stekeovn og varmekabel for eksempel Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1875

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1988.
Vinduene er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Selger opplyser at vinduene byttes av sameiet.

• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er dobbel inngangsdør til leiligheten.
Slett inngangsdør med brann EI30 og 35dB klassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

Innvendig inngangsdør er malt fyllingsdør.
Døren er innadslående.

–

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har malte tregulv.

Vurdering av avvik:
• Stedvis skade/sprekte tregulv og glippe mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Skader i tregulvet og registrerte glipper mellom gulvbord kan føre til videre slitasje, bevegelse i gulvet og redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å utbedre skadde gulvbord og glipper der dette er nødvendig, samt å kontrollere om forholdet skyldes normal uttørking og krymping eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt panel på vegger og tak.

Tilstandsrapport

Malte stette vegger til badet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,96 m.
Takhøyde under sovehems er målt til ca 1,94 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 25 mm entré/kjøkken og ca 50 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Skjeve etasjeskillere er registrert og må vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjon. Slike skjevheter er vanlig forekommende i eldre bygninger og kan skyldes naturlige setninger, krymping og aldring av konstruksjonen. Forholdet kan påvirke møblering, funksjon og opplevd komfort, men er ikke nødvendigvis uttrykk for en pågående konstruksjonssvikt. Det anbefales å overvåke eventuelle endringer over tid, og dersom skjevheten øker eller det oppstår nye sprekker, deformasjoner eller andre tegn til bevegelse, bør forholdet vurderes nærmere av bygningskyndig

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset profilert dør til badet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser følgende:

Det er gjort bekjempelse av skjeggkre i hele bygget selv om bare oppdaget i kjeller og i en annen leilighet. Det er gjort bekjempelse av rotter i kjelleren.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd sovehems med trappestige.
Innfelte downlights på undersiden av sovehems.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusj, veggmontert servant og toalett.

–

Tilstandsrapport

Selger opplyser at badet var bygget i 2014 og skal ha vært gjort av faglært. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite mosaikkfliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er noe bruksslitasje på fuger samt skade på fliser i nedre kant av toalettkasse samt glippe i mykfuge under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres skade på fliser og fuger for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Glippe i mykfuge under toalett bør tettes for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke mosaikkfliser på gulvet.

–

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Avvikende fallforhold medfører at vann blir stående på gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj, noe som øker risikoen for fuktbelastning, slitasje og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluket i samsvar med gjeldende anbefalinger, eventuelt i forbindelse med rehabilitering av våtrommet

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ingen dokumentasjon på oppussing av badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på det vanntette sjiktet, membran og sluk. Dette gir økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Termostatstyrt dusjarmatur i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger med pigger via luke ved toalett i treverk mot gulvet uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte en-speils fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Heltre benkeplate med nedfelt keramisk vask og ett-greps armatur i krom. Integrert stekeovn, platetopp og veggmontert avtrekksvifte fra Ikea. Opplegg for benkeoppvaskmaskin i nisje. Benkekjøleskap i frittstående skap. Opplegg for vaskemaskin.

–

Selger opplyser følgende angående stekeovn:
Stekeovn fungerer kun med varmluft, mulig må bytte sikring.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekran er plassert i taket på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet og naturlig oppdriftsventilasjon via ventil på badet.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket på kjøkkenet er tilkoblet avtrekket på kjøkkenet slik at ved bruk av kjøkkenvifte kommer luften delvis ut på badet.
Det er ingen tilluft i leiligheten utover lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

• Avtrekkssystemet bør utbedres slik at avtrekket fra kjøkkenet ikke ledes til badet, for å unngå spredning av matos og fukt til våtrommet, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft i leiligheten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og et sunt innemiljø. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 120L fra 2014 er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Toalettet er tilkoblet avløpskvern/pumpe.
Tilkomst via luke på kjøkkenet.

–

Tilstandsrapport

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold i form av rensing/avfetting for å unngå driftstans og lekkasjer, og forkorting av pumpens levetid.

–

Selger opplyser at pumpe ble byttet i 2022. Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av pumpen. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på avløpspumpen og røropplegg tilknyttet denne.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte pumper kan ha noe støy ved bruk samt at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en risiko med tanke på lekkasjer mm.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:

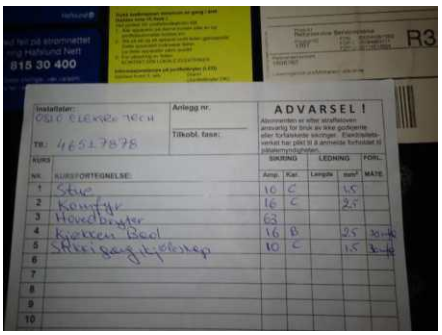
• Det kan forekomme, men sjeldent. Har forekommet om oppvaskmaskin og vaskemaskin er på samtidig med kokeplate/ stekeovn og varmekabel for eksempel

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Plassbygd soveromhems med adkomst via trappestige.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det kan forekomme, men sjeldent. Har forekommet om oppvaskmaskin og vaskemaskin er på samtidig med kokeplate/ stekeovn og varmekabel for eksempel

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

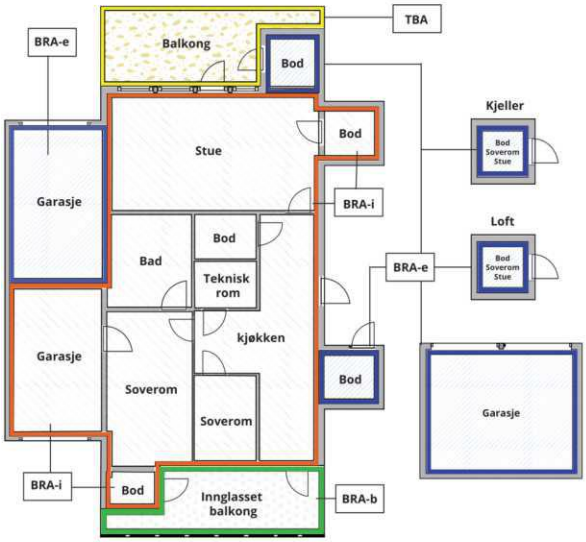
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod	21	5		26	
3. Etasje					
SUM	**21**	**5**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
3. Etasje	Kjøkken, bad, stue		

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et målbart gulvareal på ca 5,4 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Victoria Sebergsen Kristiansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	215		10	321 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Krumgata 14

Hjemmelshaver
Kristiansen Victoria Sebergsen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Krumgata 10, 12 og 14	701 / 22123	USBL	981442407

Felles formue
Kr. 12 857 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 i Bydel St. Hanshaugen.
Ett-roms leilighet med sovehems beliggende i byggets 3. etasje mot indre bakgård. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Bislett med det meste av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til blant annet Vulkan, Youngstorget, Bislett og flere parkområder. Oslo Met og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 321 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3006,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78131930			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.08.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260072
Addresse	Krumgata 14		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Victoria Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

Medlem av fagforbundet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av toalettpumpe i 2022.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet dusjhode med slange til hånddusj.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Var sertifisert rørlegger fra rørleggerfirma.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, toalett har toalettpumpe med kvern.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet er ikke helt rett naturlig nok, da eldre tregulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er fuktmåler og fuktsamler i kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble boder på loftet i 2019

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Laget boder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekkerkompaniet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

De skal fikse blomsterbed og fellesområde med benker i enden av gate, brostein, etc

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trappen skal pusses opp, men det er satt av penger til det og vil mest sannsynlig ikke utgjøre noe stor forskjell.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ikke vært i denne leilighet, kun i kjeller og i en annen leilighet i sameiet. Leiligheten har bod på loftet. Det er gjort tiltak for bekjempelse av skjeggkre i hele sameiet da ble oppdaget i kjeller og en leilighet i sameiet.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er kun el-billader som må betales for å brukes i nærheten.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

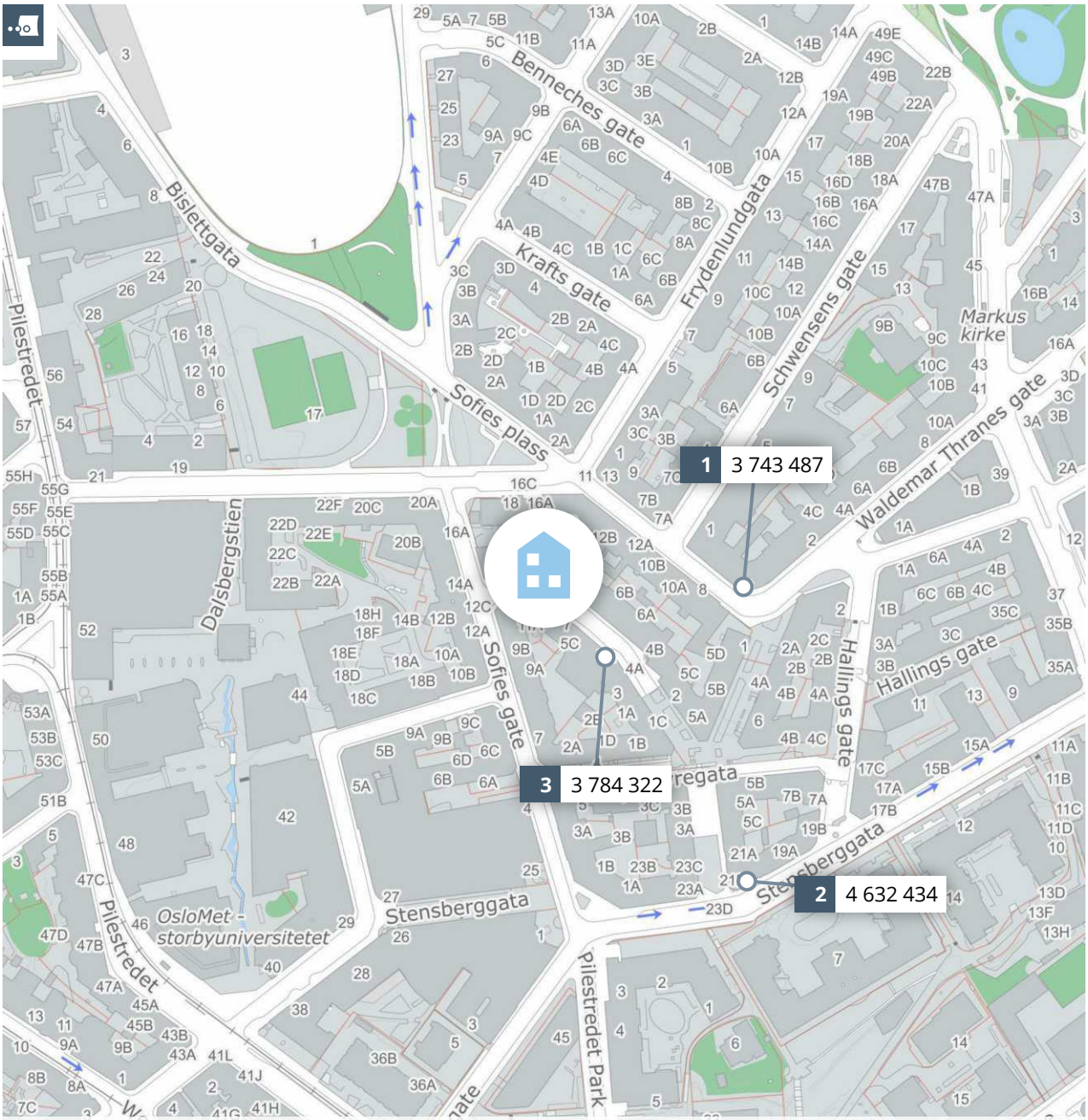
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Victoria Kristiansen*

Initialer selger:
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KRUMGATA 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 23.08.2026

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: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krumgata 14, 0170 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1875

GNR 217 BNR 215 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 1

Verdivurdert til

3 490 000

0	3 490 000	166 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	21 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1875

Fellesutgifter	3 006
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalsbergstien 3 21 m² 1895 2. etg - sov	17.03.2026	3 690 000	**3 690 000**	53 487	3 743 487	**178 261**
2 Stensberggata 21 B 33 m² 1892 1. etg 1 sov	28.04.2026	4 300 000	**4 560 000**	72 434	4 632 434	**140 377**
3 Krumgata 5 A 23 m² 1962 2. etg - sov	29.04.2026	3 690 000	**3 690 000**	94 322	3 784 322	**164 536**

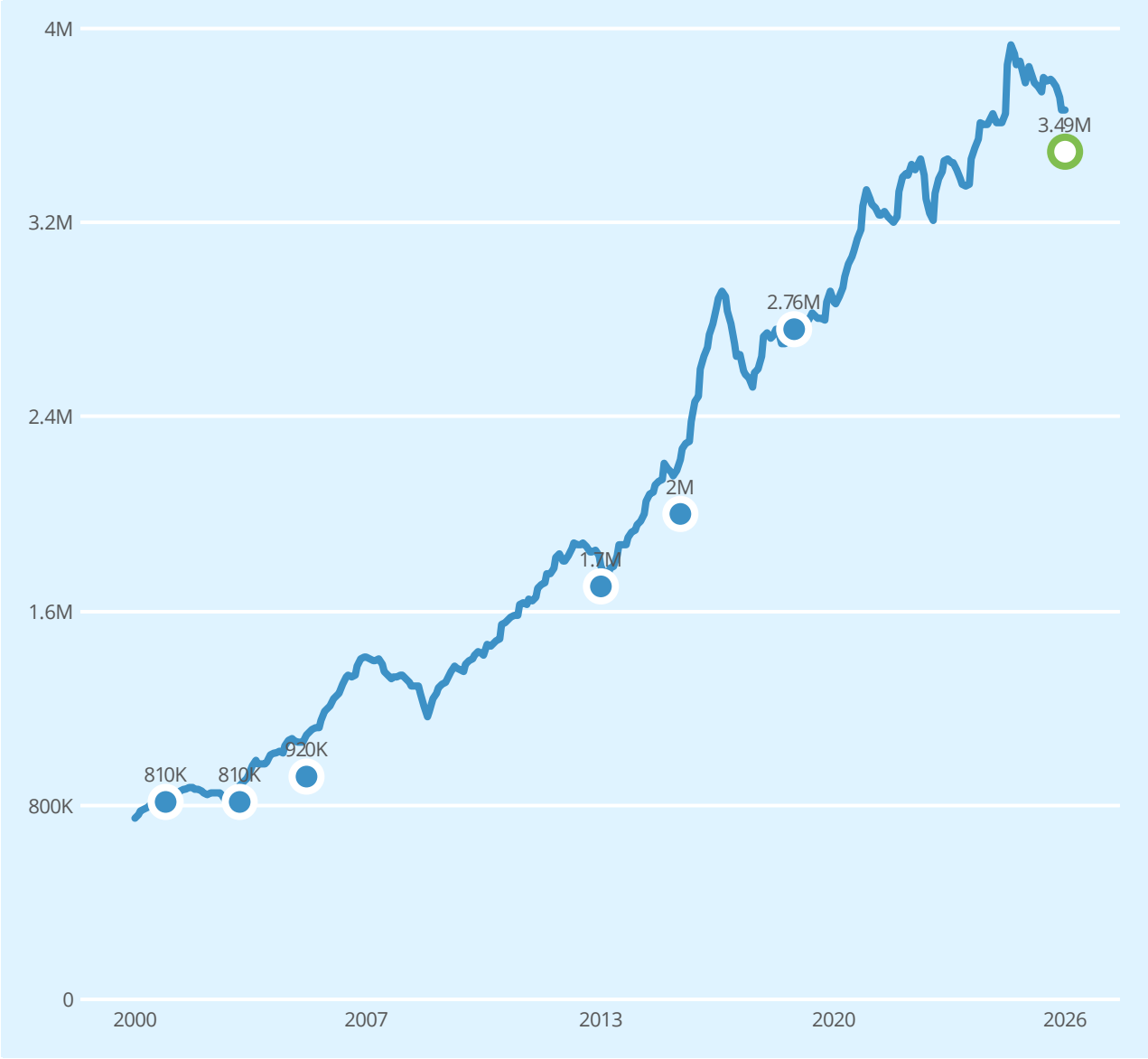
En skjult perle av en adresse på beste St. Hanshaugen midt mellom Oslo Met og Bislett stadion.Nydelig og lys toppleilighet i trivelig sameie med idyllisk utsyn mot bakgården. Leiligheten er i sin helhet vendt inn mot gårdsrom. Det perfekte førstegangskjøpet i attraktivt område, god planløsning og mulighet for balkong. Leiligheten fordeler seg på følgende måte: Entrè med plass til oppbevaring, separat kjøkken, egen stue med praktisk hemsløsning til sengen. Det er godkjent for mulighet til å etablere balkong til denne seksjonen fra stuen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2019	18.02.2019	21.05.2019	2 650 000	2 760 000	0	2 760 000
21.11.2015	03.12.2015	22.12.2015	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000
21.10.2013		21.10.2013	-	1 700 000	-	1 700 000
04.08.2005		04.08.2005	-	920 000	-	920 000
21.10.2003		21.10.2003	-	810 000	-	810 000
10.09.2001		10.09.2001	-	810 000	-	810 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 1 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 972 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6 554 000 Salgspris i snitt
6 538 000 Prisantydning i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

166 190 Krumgata 14 Totalpris 3 490 000

128 457 ST.HANSHAUGEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
119 882 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14		**Vår ref.:**	1241/10	**Fødselsdato eier:**	01.12.1986
Krumgata 14		**Type:**	Boligsameie		
0170 OSLO		**Eiere:**	Victoria Kristiansen		
Organisasjonsnr:	981 442 407	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 006**

Felleskostnader:	Andel felleskostnader per enhet (i.h.h.t. punkt 7 i vedtektene)	1 824
	Felleskostnader	1 182

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erlend Hetterud
Adresse:	KRUMGATA 10
Postnr/-sted:	0170 OSLO
Telefon:	Mob.: 41454247
E-post:	styret.krumgata10@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	598
Annen formue:	12 857	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/215 - seksjon:10		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	320.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78131930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1

Fasiliteter:

Eierskiftgebyret faktureres til selger. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husdyrhold
Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14	**Vår ref.:**	1241/10	**Fødselsdato eier:**	01.12.1986
Krumgata 14	**Type:**	Boligsameie		
0170 OSLO	**Eiere:**	Victoria Kristiansen		

Organisasjonsnr: 981 442 407

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

1. Fellesutgifter Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2. Fellesutgifter Giro inneholder kid-referanse knyttet til eier. Ny eier kan derfor ikke overta giroer fra selger. Giroer for felleskostnader blir sendt kjøper, fortrinnsvis pr. e-post (alternativt pr. post til boligens adresse) så snart eierendringen er ferdigregistrert i selskapets eierliste.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 fredag 22.05.2026 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Hetterud

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 70 000,- ble godkjent

Vedtatt med 4 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Erlend Hetterud, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Hetterud for 1 år.

Erlend Hetterud ble valgt som styreleder med 4 stemmer

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Victoria Kristiansen, Valgt fra 20.05.2024, Valgt for 2 år Styremedlem og er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Victoria Kristiansen for 2 år.

Victoria Kristiansen ble valgt som styremedlem med 4 stemmer

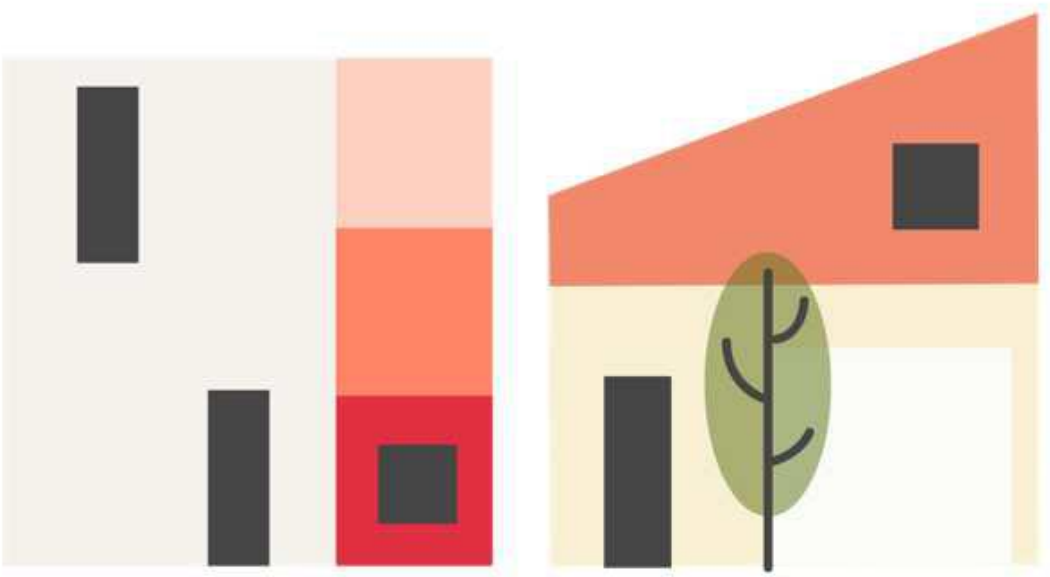
Nytt styret består av:

Styreleder, Erlend Hetterud (2026 - 2027)
Styremedlem, Victoria Kristiansen (2026 - 2028)
Styremedlem, Vera Blankson (2025 - 2027)

Protokoll for Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Truong (sign.)	01.06.2026
Protokollvitne	Erlend Hetterud (sign.)	18.06.2026



INNKALLING 2026

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

Fredag 22.05.2026 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

Møtet finner sted fredag 22.05.2026 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
22.05.2026 10:00 - 26.05.2026 12:00

Periode for avstemning
26.05.2026 15:00 - 28.05.2026 23:59

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før fredag 22.05.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erlend Hetterud, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Victoria Kristiansen, Valgt fra 20.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vera Blankson, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Erlend Hetterud, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg og stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Victoria Kristiansen, Valgt fra 20.05.2024, Valgt for 2 år Styremedlem og er på valg og stiller til gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**234 870**	**256 187**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	170 886	-21 317
B. Endring arbeidskapital	**170 886**	**-21 317**
C. Arbeidskapital	**405 756**	**234 870**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	407 053	238 817
Kortsiktiggjeld	-1 297	-3 947
C Arbeidskapital	**405 756**	**234 870**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	725 316	696 490	725 308	797 839
Sum leieinntekt		**725 316**	**696 490**	**725 308**	**797 839**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	25 819	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 819**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**751 135**	**696 490**	**725 308**	**797 839**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	8 460	9 870
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		13 715	14 464	14 188	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	53 815	55 458	45 850	65 000
Kommunale avgifter/renovasjon		137 956	127 433	143 193	142 246
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	271	56 250	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	930	259	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	78 294	155 269	206 050	375 000
Forretningsførerhonorar		32 498	31 279	32 500	34 000
Andre honorar	8	600	29 906	5 000	5 000
Kontorkostnad		450	0	0	0
TV/bredbånd		98 594	92 239	94 637	98 000
Kontingenter og gaver		2 200	2 296	2 356	3 000
Forsikringer		108 899	97 914	105 525	126 000
Andre kostnader	9	2 428	2 552	3 500	4 000
Sum kostnad		**599 111**	**733 779**	**725 259**	**946 116**
Driftsresultat		**152 024**	**-37 289**	**49**	**-148 277**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 862	15 972	0	0
Netto finansposter		**-18 862**	**-15 972**	**0**	**0**
Årsresultat		**170 886**	**-21 317**	**49**	**-148 277**
Overført sameiekapital		170 886	-21 317	0	0
SUM OVERFØRINGER		**170 886**	**-21 317**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 331	3 885
Kundefordringer		0	2 938
Andre kortsiktige fordringer		0	2 733
Forskuddsbetalte kostnader		181 354	145 308
Innestående konsernkonto og bank		221 368	83 953
Sum omløpsmidler		**407 053**	**238 817**
SUM EIENDELER		**407 053**	**238 817**

Balanse 2025 Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		405 756	234 870
Sum opptjent egenkapital		**405 756**	**234 870**
Sum egenkapital	**10**	**405 756**	**234 870**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 733
Leverandørgjeld		271	0
Annen kortsiktig gjeld		1 026	1 214
Sum kortsiktig gjeld		**1 297**	**3 947**
Sum gjeld		**1 297**	**3 947**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**407 053**	**238 817**

Sted:_____ Dato:_____

Erlend Hetterud Styreleder	Vera Blankson Styremedlem	Victoria Kristiansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	725 316	646 492
3610 Sameieinnbetalinger	0	49 998
Sum	**725 316**	**696 490**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	25 819	0
Sum	**25 819**	**0**

3990 gjelder tilgode fra Gjensidige.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	11 951	11 090
6361 Fast renhold	34 944	32 976
6362 Skadedyrutryddelse	6 921	8 542
6390 Andre driftskostnader	0	2 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	566
6392 Containerleie/tømming	0	285
Sum	**53 815**	**55 458**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Leie av datautstyr	271	0
6490 Andre leiekostnader	0	56 250
Sum	**271**	**56 250**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	930	0
6552 Driftsmateriell	0	259
Sum	**930**	**259**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	10 440
6603 Vedlikehold elektro	0	30 401
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 474	14 643
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	51 820	10 688
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	89 097
Sum	**78 294**	**155 269**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	600	0
6730 Teknisk honorar	0	29 906
Sum	**600**	**29 906**

Konto 6714 gjelder utsendelse General forsamling.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 109	955
7772 Omkostninger inkasso	207	0
7773 Omkostninger innkreving	1 112	1 098
7790 Andre kostnader	0	500
Sum	**2 428**	**2 552**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	234 870	170 886	405 756
Sum opptjent egenkapital	**234 870**	**170 886**	**405 756**
Sum egenkapital	**234 870**	**170 886**	**405 756**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Krumgata 10, 12 og 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

Styreleder	Erlend Hetterud (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Vera Blankson (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Victoria Kristiansen (sign.)	26.03.2026

Årsmelding 2025 - Sameiet Krumgata 10, 12 og 14

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erlend Hetterud
Styremedlem, Victoria Kristiansen
Styremedlem, Vera Blankson

Styret i Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981442407

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78131930. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding fra styret 2026

Styret har den siste tiden jobbet med oppussing av den slitte trappen i nr 14. Vi har valgt Tillit Bygg til å gjøre denne jobben og det ser ut til at vi skal klare å gjennomføre dette uten å kalle inn mer kapital. De vil også fikse skadene utgangsdøren vår har fått. Styret har allerede fått hengt opp flere lyspunkter i denne oppgangen som en del av denne oppussingen.

Håpet vårt er at vi skal klare alle jobbene som ligger i kø, inkludert vinduer og fasade gate, uten å kalle inn mer kapital. Vinduene er i dårlig stand, men vi håper å forlenge levetiden deres med å skrape og male dem, ev gjøre enkelte mindre reparasjoner der det er nødvendig. Fasaden mot gaten holder foreløpig ganske bra, men murpussen er løs flere steder og vil falle av før eller siden.

Det har løsnet noe murpuss på veggen vi fikset mot Sofies gate helt øverst. Dette ser ut til å være fordi utbedringen av beslaget på taket ikke har vært tilstrekkelig, slik at det fremdeles renner ganske mye vann nedover veggen ved kraftig nedbør. Vi skal kontakte blikkenslager for å høre hva som kan gjøre med dette.

Den siste tiden har flere beboere tatt ansvar for å fikse bed i bakgård og noen har nå også fått laget en benk som vi alle kan benytte til å sitte i solveggen utenfor på fine dager. Det er altså mange prosesser på gang i sameiet som bedrer bomiljøet betraktelig!

Behandlingen av skjeggkre ble nylig gjennomført av profesjonelle i hele sameiet og vi betalte kun 6000 kr egenandel på forsikringen her. Det er forventet at denne gir god effekt.

Vi har nylig fått engasjert en dyktig vaktmester som gjør jobber som er litt utenfor styrets kompetanse, som å snekre dører til de åpne rørsjaktene i kjellerne våre, et punkt som brannvesenet påpekte på sin rutinemessige kontroll. Denne kontrollen ble gjennomført for et drøyt år siden og vi fikk ingen pålegg om utbedring, men anbefaling om å fikse disse åpne sjaktene. Vaktmester har også fikset døren til oppgang i nr 10 som hadde en lås som hengte seg opp, men denne døren har nå fått et annet problem som gjør at den ikke lar seg låse. Vi er på denne saken også. I tillegg har han satt på nytt støttebein til utgangsdøren som virker å være en mer solid løsning enn den gamle kroken. Enklere vedlikeholdsjobber som lyspærer og raking av løv tar styret seg fremdeles av sammen med beboere som har lyst til å hjelpe til. Vi tok bl.a. en skikkelig runde og tømte det meste i uteboden i fjor høst, men det dukker stadig opp mer søppen som beboere setter fra seg i bakgården. Vi minner om at renovasjonsetaten aldri tar med seg søppel som står ved spannene, bare korrekt kildesorterte ting som er oppi spannene. De nektet nylig å tømme det ene spannet vårt fordi noen hadde kastet trevirke der.

Defigo som ble stjålet i fjor sommer ble erstattet via forsikringen med egenandel 10 000 kr. Den er nå hengt opp med sikkerhetsramme som skal gjøre den vanskeligere å stjele i fremtiden.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 22.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KRUMGATA 10, 12 OG 14

1. EIENDOMMENS NAVN OG FORMÅL

Sameiet Krumgata 10, 12 og 14, 0170 Oslo, orgnr. 922 417 660 omfatter gnr .217, bnr.215, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen i fellesskap. Foruten de respektive eierseksjoner omfatter eiendommen boder, portrom med to trappeoppganger samt utendørsarealer i bakgård og på fortau.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 seksjoner. Hver enkelt seksjon disponerer 1 bod. Den enkelte seksjon har følgende brøk i teller og nevner:

1:	1300 / 22123	2:	2069 / 22123	3:	701 / 22123	4:	1300 / 22123
5:	1220 / 22123	6:	1634 / 22123	7:	701 / 22123	8:	2085 / 22123
9:	2069 / 22123	10:	701 / 22123	11:	1300 / 22123	12:	1220 / 22123
13:	1634 / 22123	14:	1744 / 22123	15:	1744 / 22123	16:	701 / 22123

3. RETTSLIG RÅDERETT

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.
Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot den enkelte seksjonseier for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Lov om eierseksjoner.

4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Boligen skal kun brukes til beboelse. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, slik det går fram av sameiets ordensreglement.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten behandling i årsmøte og uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Ved salg skal styret informeres samme dag som leiligheten tilbys for salg. Forretningsfører godkjenner salget dersom det ikke foreligger heftelser eller andre krav. Ved utleie skal styret informeres om nye leietakere, deres navn og telefonnummer og e-postadresse, umiddelbart ved kontraktsinngåelse og før innflytting. Styret informerer forretningsfører.
Utleie av hele eller deler av boligen kan bare nektes når det finnes saklige grunner til det.

Det stilles krav om minimum 10m2 netto boligareal per husstandsmedlem.

Seksjonseier eller leietaker har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon uten styrets samtykke.

Boligen må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre seksjonseiere eller leietakere og heller ikke på en slik måte at eiendommens omdømme forringes. Seksjonseiere

eller leietakere må ikke foreta seg noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen.

Ved dyrehold skal den som er ansvarlig for dyret foreta det nødvendige renhold og vedlikehold som dyreholdet fører med seg, både i og utenfor leiligheten.

Seksjonseier er, ifølge eierseksjonsloven, erstatningsansvarlig for skader på boligen og øvrig bygning som leietaker forvolder, bl.a. ved mangelfullt vedlikehold og avvik fra offentlige standarder og krav mht. til bygningsmessige og tekniske anlegg. Ved fraflytting skal den aktuelle seksjonseier forsikre seg om at leietaker ikke har hensatt gjenstander i fellesområder og i boder. Seksjonseier skal ha adgang til minst én bod etter styrets anvisning.

Særlig for seksjon 16:
Beboer i seksjon 16 kan sette ut enkel sittegruppe, blomsterkasse e.l. til privat bruk, men dette må ikke gå mer enn én meter ut fra veggen, og ikke utgjøre mer enn 2 kvadratmeter totalt.

Særlig for seksjon 14:
Deler av takterrassen som ligger i tilknytning til snr. 14 er rømningsvei for snr. 14 og snr. 15. Dette gjelder passasjen mellom trappeløpene (baktrapp og hovedtrapp).

Dette arealet er privat, men skal ikke på noe tidspunkt blokkeres eller disponeres slik at fri ferdsel blir forhindret. Seksjonseier av snr. 14 kan for eksempel ikke plassere ting eller gjenstander som blokkerer rømningsveien. Styret må når som helst uten forvarsel gis tilgang til å inspisere rømningsveien, med henvisning til styrets generelle HMS-ansvar. Dersom seksjonseier ikke ivaretar sine plikter etter dette punktet, kan styret på kort varsel pålegge seksjonseier å oppfylle disse, og om nødvendig iverksette nødvendige tiltak på eier av snr. 14 sin regning. Sameiet skal ikke påføres noen kostnader i denne forbindelse.

Dersom døren inn til takterrassen fra trappeløpet i nr 10 låses, må dette gjøres med godkjent brannlås, slik at det når som helst er mulig å ta seg inn i denne rømningsveien fra trappeløpet i nr 10. Dersom det skulle være nødvendig/ønskelig å sette inn eller bytte låser på andre dører til takterrassen fra trappeløpene, må seksjonseier snarest overlevere nøkkel til styret i sameiet.

5. HUSORDENSREGLER

Sameiet har vedtatt ordensreglement for eiendommen. Ved utleie skal leietakere ha et eksemplar av ordensreglementet før innflytting kan finne sted. Seksjonseier skal gå gjennom reglementet sammen med leietaker. Årsmøtet kan ved alminnelig flertall vedta eller endre ordensreglementet.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG VEDLIKEHOLD

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av farger på dører i oppgang etc, skal godkjennes av styret i henhold til en vedtatt samlet plan. Bygningsmessige arbeider som krever byggemelding, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret legger eventuelt saken fram for årsmøtet. Ombygging og rehabilitering skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for brannforebygging, vann og avløp, elektriske installasjoner og andre bygningsmessige hensyn.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner, kan føres gjennom bruksenhetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for de berørte seksjonseiere. Seksjonseiere skal, ifølge lov om eierseksjoner, gi adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere er pålagt å gi styret adgang for kontroll, bla brannsikring, fukt-, sopp- og råtekontroll, kontroll av røropplegg, elektrisk anlegg og andre bygningsmessige

forhold.

Varmtvannsberedere i rom uten sluk skal skiftes ut innen 15 år fra den dato som berederen er merket med. Vannbærende maskiner som installeres i rom uten sluk, skal ha automatisk vannlås/Aquastop. På maskiner som er installert tidligere, skal det monteres automatisk vannlås når maskinene er 10 år gamle, regnet fra produksjonsår.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal hvor en seksjonseier er gitt midlertidig rett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

En seksjonseier kan, med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak i fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom seksjonseier forårsaker utløsning av brannalarm som medfører unødvendig utrykning av Securitas, skal kostnadene sameiet måtte ha dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også når utrykning er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, eller overlatt sin bolig til.

Særlig for seksjon 14 og 15:
Eiere av seksjoner med tilhørende takterrasser og takvinduer (seksjon 14 og 15) har alene det fulle og hele vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for takterrasser, takvinduer samt terrassedører. Vedlikeholds- og utskiftingsansvaret omfatter alle de innvendige delene av terrassen, herunder bl.a. alt av innvendige vegger, gulvbelegg og membran, helt ned til bygningens bærende konstruksjon. Vedlikeholds- og utskiftingsansvaret omfatter videre sluk på og nedløpsrør fra takterrasser. Takterrasser, takvinduer og terrassedører må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer bl.a. at sluk må holdes åpnet og at snø må fjernes/måkes. Seksjonseier(ne) av seksjon nr. 14 og 15 plikter å besørge utførelse av ovennevnte vedlikeholds- og utskiftingsansvar. I tillegg tilfaller samtlige kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av takterrasser, takvinduer og terrassedører den/de til enhver tid respektive eier(e) av snr. 14 og 15.

Takterrassene fungerer som tak for underliggende seksjoner, og har en membran som ikke må skades. Eiere av seksjon nr. 14 og 15 må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på takterrassene. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Eiere av snr. 14 og 15 må undersøke muligheten for skade før eventuelle tiltak iverksettes. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

Ved anleggelse av varmekabler eller andre elektriske installasjoner på takterrassen, skal slike knyttes direkte til seksjonens strømkurs. Eventuelle el-arbeider skal utføres av autorisert elektriker, og bekostes av den aktuelle seksjonseier.

Dersom lekkasje eller andre skader skulle oppstå som følge av takterrasse eller takvinduer tilknyttet seksjon nr. 14 og/eller 15, er seksjonseier(ne) alene ansvarlige for de økonomiske konsekvenser dette måtte medføre, samt at eventuelle skader både på gården og øvrige seksjoner umiddelbart blir utbedret. Sameiet Krumgaten 10 og de øvrige seksjonseierne skal i ethvert skadetilfelle holdes skadesløs.

Ovennevnte ansvar påhviler den/de som til enhver tid er eier(e) av seksjon nr. 14 og 15. Ved evt. videresalg av seksjonene, plikter eier(e) av snr. 14 og 15 å gjøre ny eier oppmerksom på disse bestemmelser.

7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Utgifter som Kabel-TV avgift, utgift til trappevask og lignende, som er av lik nytte for alle bruksenheter, kan fordeles likt mellom bruksenhetene.

Den enkelte seksjonseier betaler et akontobeløp, med forfall den 15 i hver måned, fastsatt av årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til framtidig vedlikehold eller andre fellestiltak. Ved for sen betaling regnes renter fra første dag.

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Dersom en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven. Medfører seksjonseieren
eller brukerens adferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens adferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3-5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen i årsmøte. Styreleder velges særskilt for 1 år ad gangen.

10. ÅRSMØTE

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Frist for forslag til saker som ønskes behandlet er 1 måned før årsmøte. Styret skal, så snart dato for årsmøte er fastsatt, meddele dato for møtet, slik at seksjonseiere kan sende inn forslag til saker innen oppgitt frist og være klar over møtedato i god tid.

Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører er til stede på årsmøtet når det er behov for det. Leieboere har rett til å være til stede på ordinært årsmøte med uttalerett, men ikke stemmerett. Leieboere varsles om møtet per e-post.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller minst en tiendedel og minst to seksjonseiere krever det og oppgir hvilke saker de vil ha behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje skriftlig, ved e-post eller brev med varsel på minst 8 dager og maksimum 20 dager før møtet. I innkallingen skal det stå hvilke saker som skal behandles i møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett inneværende år til godkjenning
- godtgjøring til styret
- valg av styremedlemmer og styreleder

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig, datert og underskrevet fullmakt legges fram for møtet til godkjenning. Fullmakt v/e-post kan godkjennes. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

11. FORRETNINGSFØRER / REGNSKAP

Sameiet kan ha ekstern forretningsfører. Styret velger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner. Styret vil legge fram til behandling i årsmøte valg av forretningsfører og revisor. Styret skal sørge for forsvarlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal velges en person som går gjennom regnskapet. I henhold til lov om eierseksjoner bør denne personen ikke sitte i styret.

12. MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer dersom ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

14. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og ordensreglement fastsatt av årsmøte.

Sist endret 26.04.2021

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KRUMGATA 10, 12 OG 14

Siste revisjon vedtatt på årsmøte 26. april 2021.

Oppganger/rømningsveier

Det må ikke hensettes gjenstander eller søppel i portrom, oppganger, eller tilkomstveier til disse, heller ikke midlertidig. Dette inkluderer også sykler og barnevogner, disse skal plasseres i bakgården. Barnevogner kan plasseres i uteboden.

Boder

I kjellerboder må ved og annet trevirke legges på pall slik at det blir minst 10 cm klaring mellom treverk og murvegg. Mot gulv legges treverk på ventilerende plast, f.eks. Platon grunnmursplate, med knottene ned, slik at luft kan passere under platen. (kan fås ved henvendelse til styret) Gjenstander må ikke settes i adkomst- og gangarealer. Kjellerdører holdes låst. Det må ikke oppbevares mat eller dyrefôr i boder. Det må ikke lagres antennelige eller eksplosjonsfarlige stoffer og væsker i eller utenfor boder. Ved salg av eierseksjon skal eier frakte bort alle gjenstander i boden.

Bakgård

Bakgård skal holdes ren for avfall til enhver tid. Bakgård kan ikke nyttes som mellomlager for ting som skal kastes eller flyttes eller som skal brukes senere. Tøy og annet som henges på snor må ikke bli hengende lenger enn nødvendig. Sykler skal settes i stativ utendørs, da uteboden er forbeholdt barnevogner og annet utstyr som styret bestemmer skal stå der.

Fortau

Fortau og bed skal til enhver tid holdes rene for papir, ugress, løv, sneiper, hundeskitt osv. Avløp for vann, nedløp og renner på fortau må holdes frie for snø og is. 4 etg beboere må fjerne istapper fra tak. Dette gjøres fra vindu med f.eks. lang ishakke, som skal stå i uteboden i bakgården, eller med annet egnet redskap.

Renhold

Sameiet engasjerer eventuell betalt hjelp til trappevask og forefallende arbeid. Det er likevel seksjonseierne som til enhver tid har det overordnede ansvar for renhold og rydding i alle fellesområder. Styret kan innkalle til ekstraordinær dugnad dersom forholdene tilsier at dugnad er hensiktsmessig.

Avfall

Alt avfall skal sorteres. For restavfall kan hver leilighet benytte en andel i avfallsbeholder. Hvor stor denne andelen blir må stå i forhold til antall beboere. All papir/papp pakkes flatt/deles og legges i egen beholder. Isopor og plast skal ikke i beholder for papir/papp.
Ved oppussing eller kjøp av gjenstander som fører til større mengder papp og annet avfall enn normalt, f.eks. møbler, må avfallet leveres til gjenbruksstasjon, f.eks. den mobile gjenbruksstasjonen i Pilestredet Park.
Avfall som ikke er restavfall eller papp/papir må beboere selv levere til kommunens avfallsbehandlingsanlegg, til returpunktene eller til de mobile gjenbruksstasjonene. Avfall som ikke skal legges i restavfallsbeholdere er bl.a. glass- og metallemballasje, lyspærer, batterier, lysrør, ledninger og annet elektrisk avfall, tekstiler, møbler og annet inventar, sement, maling, kjemiske væsker og medisiner.
Det må ryddes rundt avfallsbeholderne. Lokk på beholder skal holdes tett lukket.

Det er aldri tillatt å hensette avfall av noen type på bakken ved spannene. Dersom spannene er fulle, må avfall oppbevares i egen leilighet til det igjen er plass i spann. Avfall kan heller aldri oppbevares i fellesarealer.

Leilighet
Godkjente slukkeapparater skal finnes godt tilgjengelige. Varslere og slukkeapparater skal kontrolleres av godkjent fagperson minimum hvert 5. år. Slukkeapparater skal snus og refylles om nødvendig, pilen skal stå på grønt. Etter ti år skal slukkeapparater byttes ut.
Det må vises aktsomhet ved bruk av bar ild og stearinlys.
Elektriske ovner og andre elektriske produkter skal kontrolleres og være i orden. Frittstående oljefylte ovner skal ikke brukes når de er eldre enn 5 år.
Alle røropplegg, vannførende maskiner og varmtvannsberedere skal kontrolleres jevnlig for eventuell lekkasje. I rom uten sluk skal alle nye vannførende maskiner ha automatisk vannlås, f.eks. Aquastopp. På installerte maskiner skal det installeres vannlås når maskinen er 10 år regnet fra produksjonsdato. Maksimumsalder på varmtvannsbereder i rom uten sluk er 15 år fra den produksjonsdato som berederen er merket med.
Ved fravær fra leilighet over flere dager skal vanntilførselen være slått av.
Alle skader som aktiverer Sameiets forsikringer eller midler og andre forhold som kan være av betydning for bygning og beboere skal meldes til styret.

Brannrutiner
Det er montert brannvarslere i alle leiligheter og fellesområder. Disse må ikke fjernes, heller ikke midlertidig.
Ved brannalarm må alle beboere rolig og umiddelbart evakuere bygget via nærmeste rømningsvei.
Ved utløst brannalarm vil Securitas rykke ut. Dersom brannalarmen er utløst ved et uhell, plikter den ansvarlige å ringe Securitas på telefon 22 57 78 78 og avbestille utrykning. Selv om man mistenker å ha utløst alarmen ved et uhell må kontrollpanelet nederst i oppgangen sjekkes. Utrykning må kun avbestilles dersom det er ens egen leilighet som står på kontrollpanelet.

Støy
Nasjonale og kommunale støyforskrifter skal overholdes. Det skal være ro mellom kl 2300 og kl 0700. Det er ikke tillatt å benytte avfallsdunkene i dette tidsrommet.

Kontroll av adkomst til gården
Det må ikke gis adkomst til gården for andre enn dem som skal til egen leilighet. Det må påses at ingen slipper inn samtidig med at beboere, gjester eller andre går ut eller kommer inn.
Brukes porttelefon for å åpne for egne besøkende må vedkommende alltid oppgi navn selv om de er ventet.
Ytterdør må ikke settes på krok uten å ha øyekontakt med døren.
Dør mot bakgård skal holdes låst.

Melding om nye leietakere/beboere
Navn på nye beboere, tlf.nr. og e-postadresse skal meldes til styret før innflytting.
Det samme gjelder for midlertidig innflyttede personer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HGZ ARKITEKTUR AS
Fougstads gate 45
0173 OSLO

Dato: 30.10.2020

Deres ref.: Jens R. Kallekleiv | Vår ref.: 201718683-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vilde Nilsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUMGATA 10 - 14	Eiendom:	217/215/0/0
Tiltakshaver:	BOLTELØKKA EIENDOM AS	Adresse:	Sofies gate 60, 0168 OSLO
Søker:	HGZ ARKITEKTUR AS	Adresse:	Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Krumgata 10-14

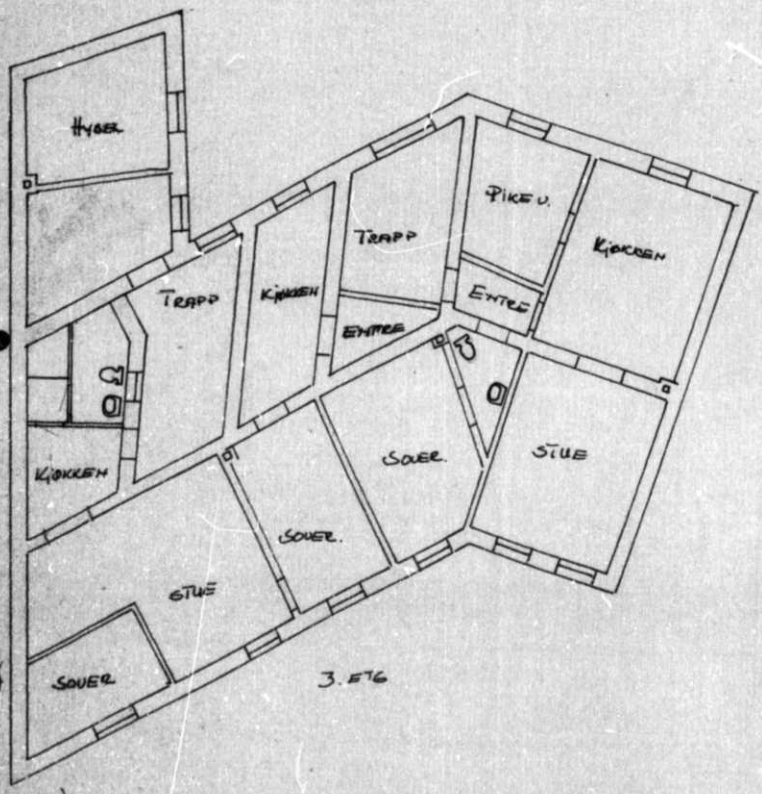
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til bolig, samt etablering av takarker, takvinduer, takopplett med terrasser og inntrukket takterrasse, mottatt 13.08.2020.

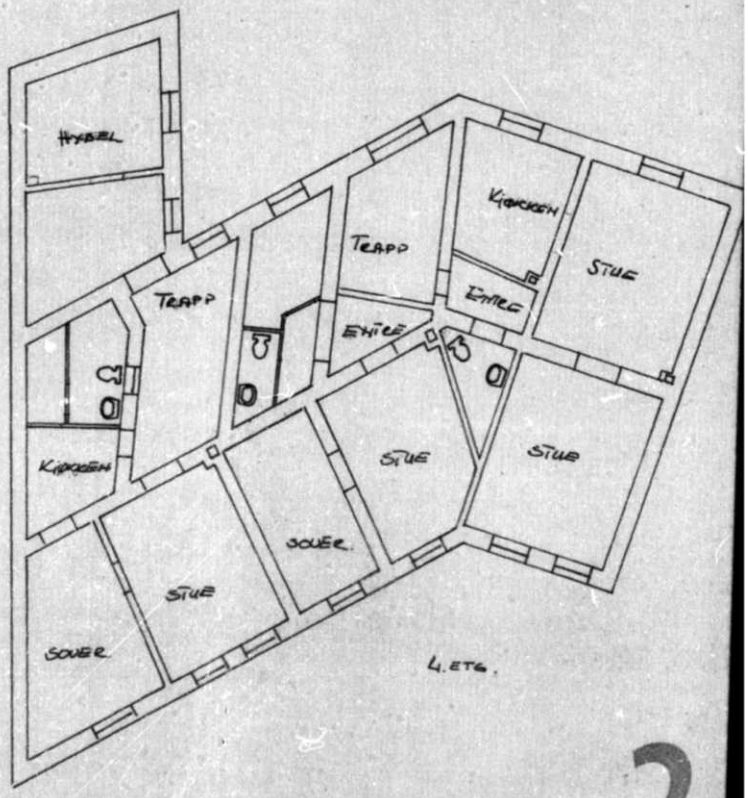
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201718683			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A10-2	11.12.2017	1/14
Snitt A	A60-01	09.03.2018	4/8
Detaljetegning 1 og 2	A60-02	09.03.2018	4/18
Detaljetegning 3 og 4	A60-03	09.03.2018	4/19
Detaljetegning 5, 6 og 7	A60-04	09.03.2018	4/20
Plan 1. etasje karnapp	A20-03	03.04.2018	11/5
Snitt	A30-01	03.04.2018	11/6
Fasade gate - sør	A40-01	03.04.2018	11/7
Fasade gate - sørvest	A40-02	03.04.2018	11/8
Fasade bakgård - nordøst	A40-03	03.04.2018	11/9
Situasjonsplan		05.04.2019	39/2
Plan tak		05.04.2019	39/3
Fasade nord		05.04.2019	39/5
Plan loft		13.08.2020	52/5

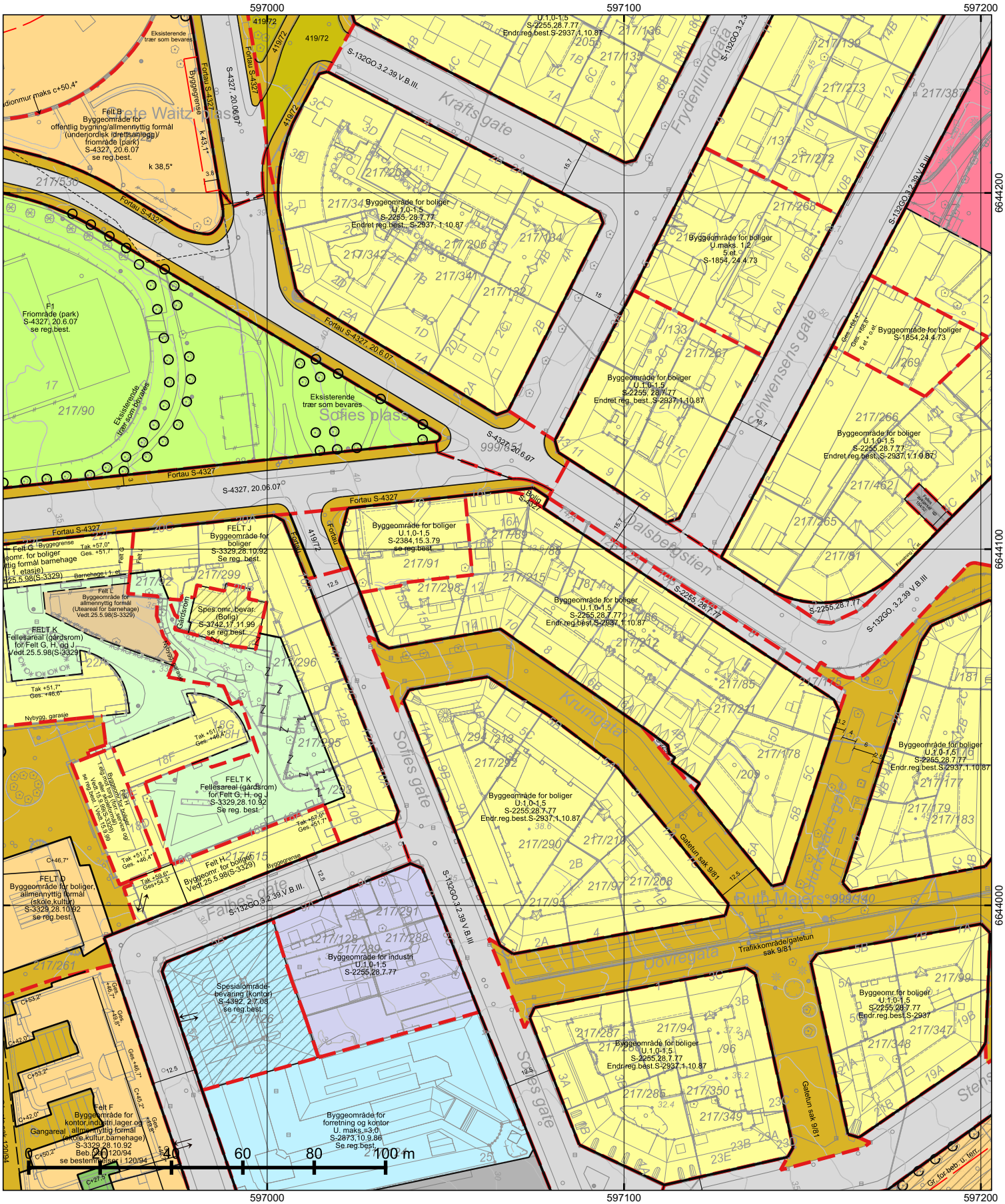
BLUEPRINT-19 A





2

PLAN 3. OG 4. ETG.	1:100	19/12-75
A. WAEHUUS KRUHGT. 10	EIDE & HAUGE	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

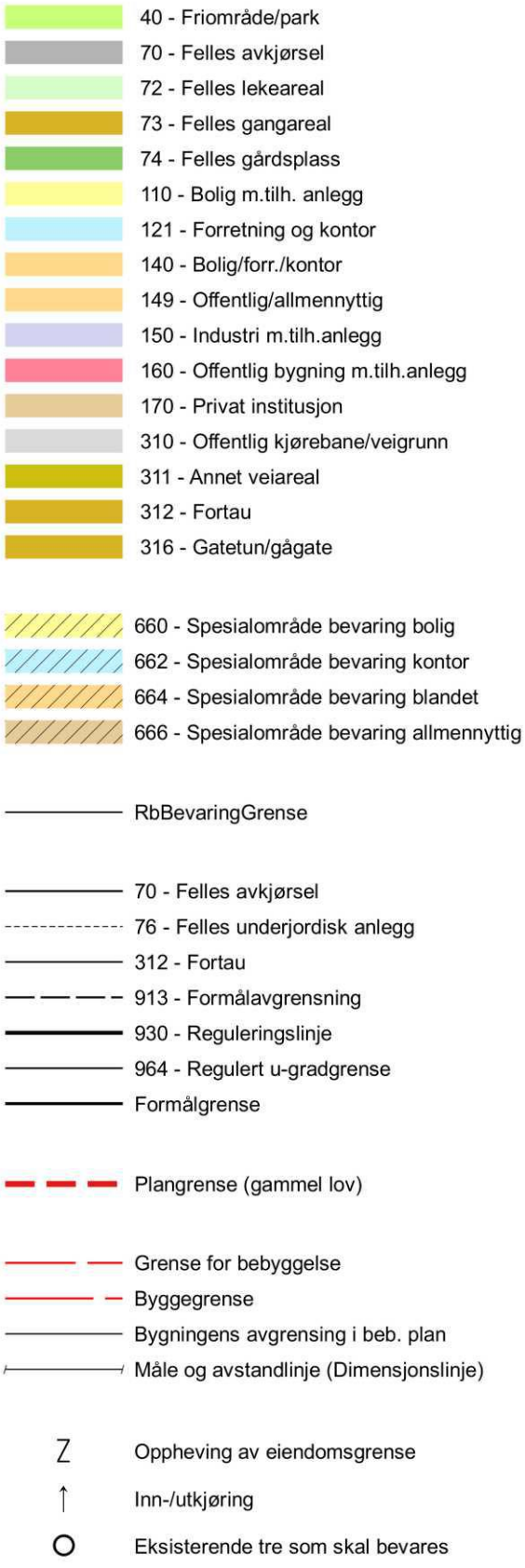
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

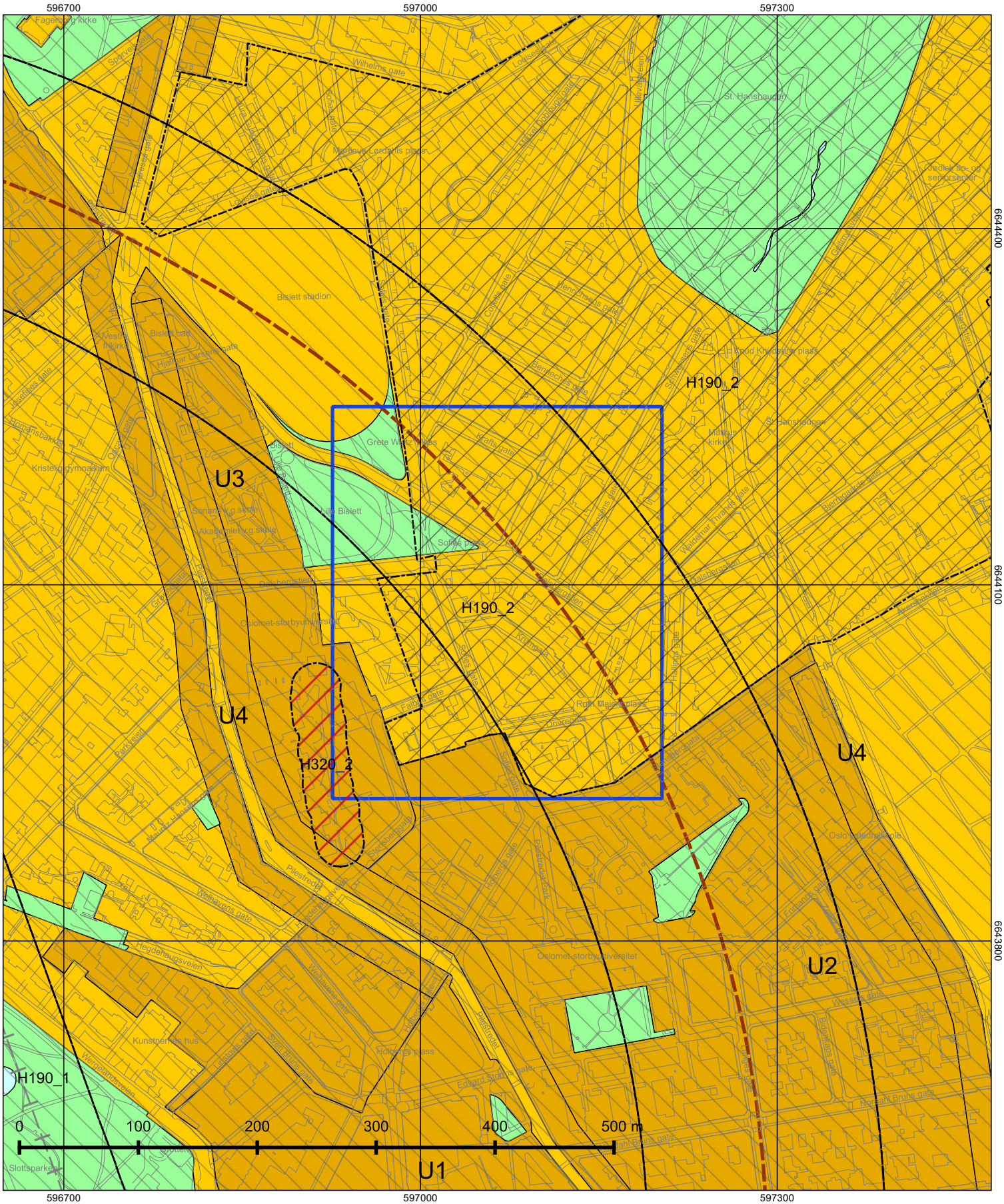
PlottID/Best.nr: 161265/ 86537509
Deres ref.:
Adresse: Krumgata 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/215

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: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161265/86537509
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Agathe N¿sselqvist
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537509
Deres ref: 15861/ AGATHENA

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 215.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 215.

GNR. 217 BNR. 215

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.08.1875.

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

297 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

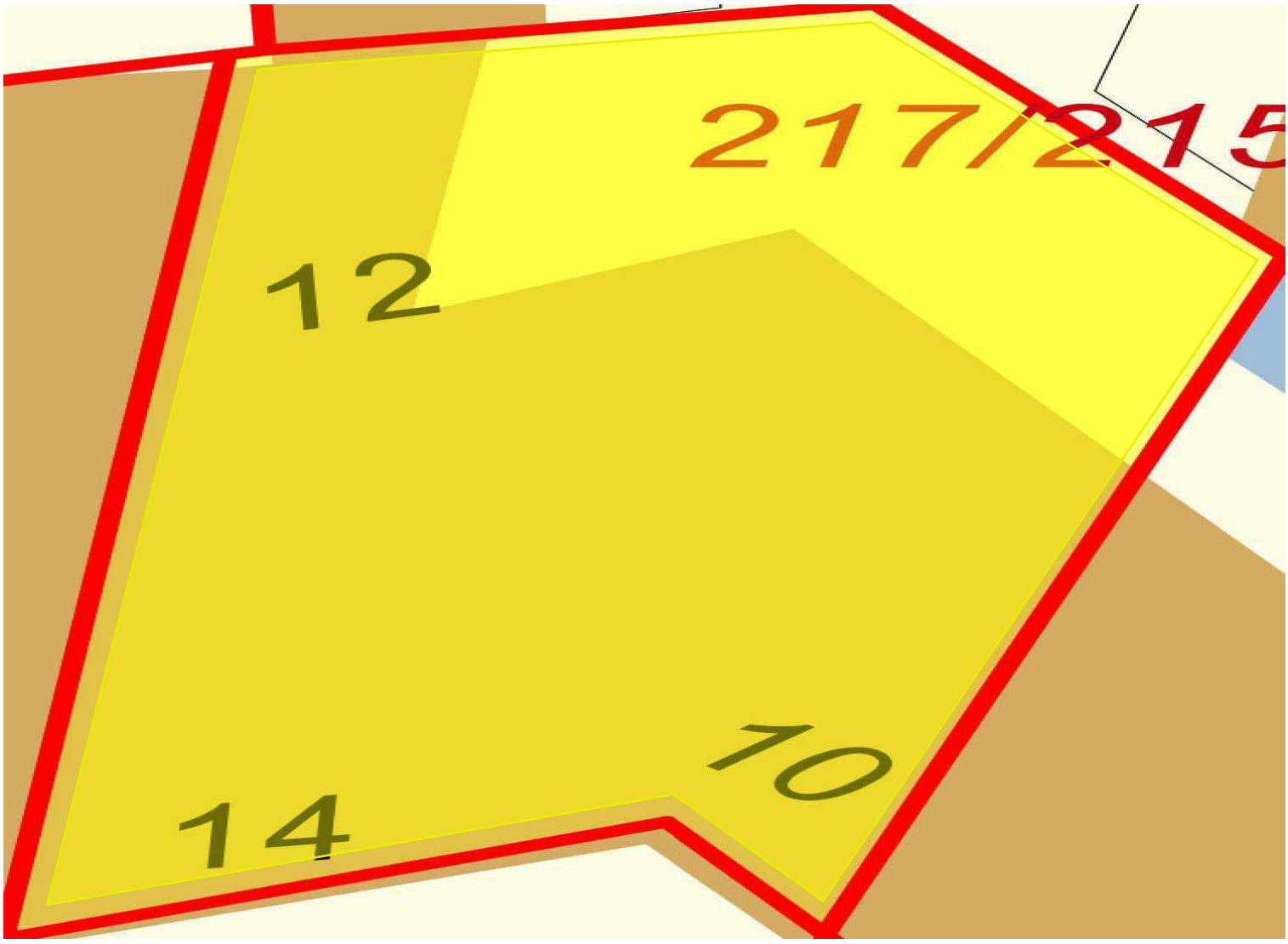
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

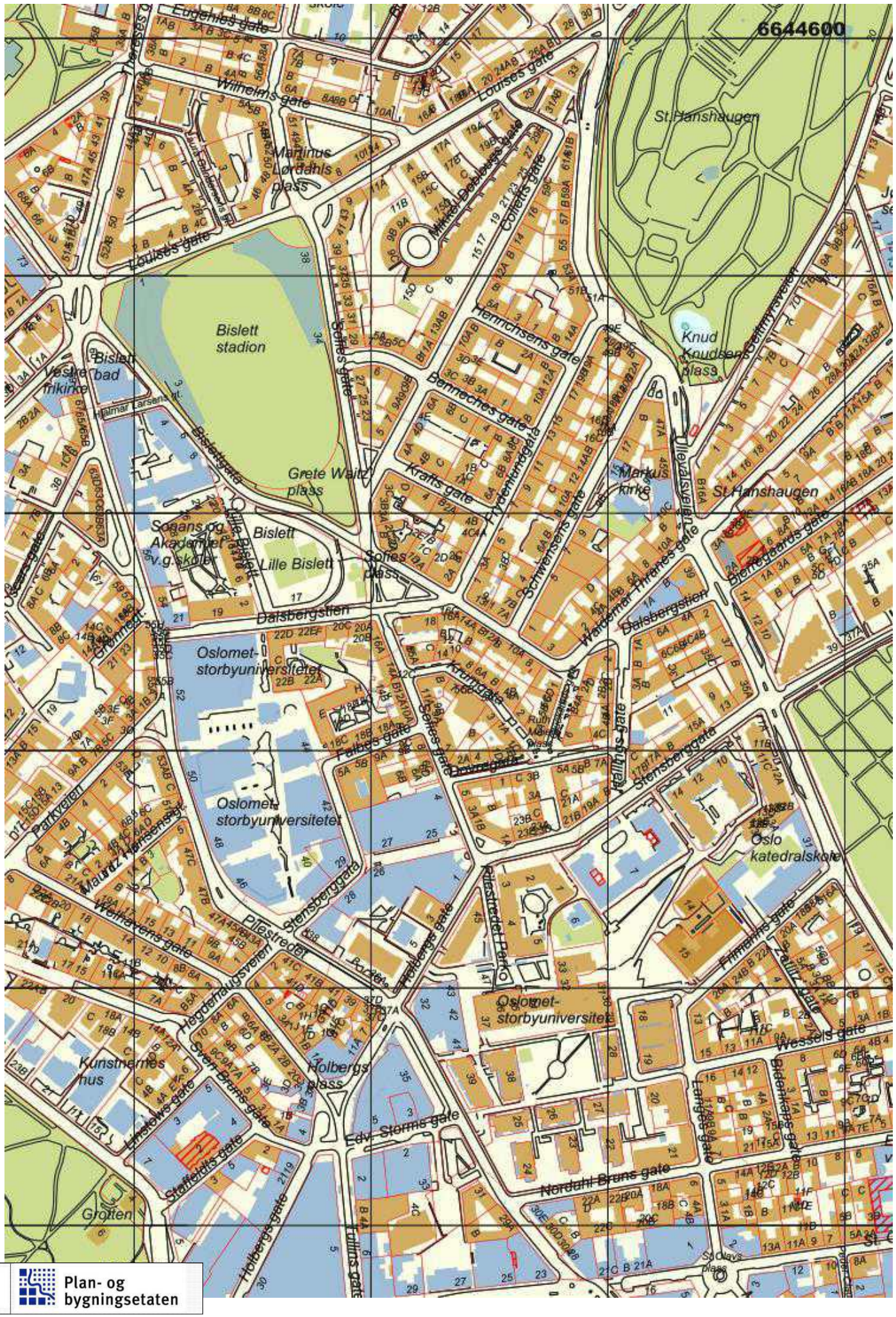
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



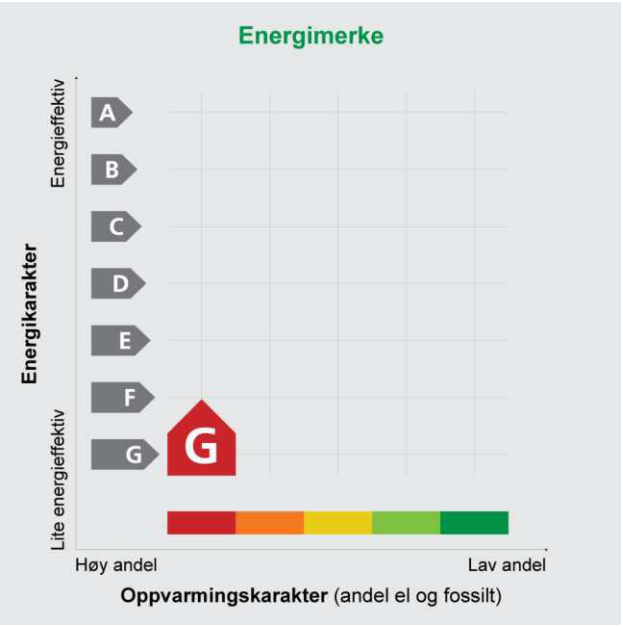
Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	krumgata 10
Postnr	0170
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	215
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-969818
Dato	07.02.2019



Innmeldt av	Cathrine Welin Ellingsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.



Tilbud balkonger

Innhold









1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid
2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.4 Oppmåling og registrering
3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Spiserom og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av dør og balkong
4.7 Rør og elektroarbeid
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 6 500 balkonger over 22 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Miljøprofil
Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift siden 2008. Vi har under disse 14 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside www.balkongteam.no eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på ola@balkongteam.no så besvarer han gjerne dine spørsmål.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer

+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 09.09.2022

Prosjekt:	**Krumgata 10**
Kontaktperson:	**Catherine Sand**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	3 stk.
Størrelser:	3 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,7 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	3 stk.2-rams utadslående. Hvit innside og hvit utside.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 2 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	324 849
Byggesøknad :	40 000
Mannskapsrigg:	3 000
Totalt :	**367 849**
Mva (25%)	91 962
Totalt inklusive mva : NOK	**459 811**
Pris pr. stk.	153 270

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.
Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.
Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad på 1 875 kroner inklusive mva. pr. dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 300 kilo!

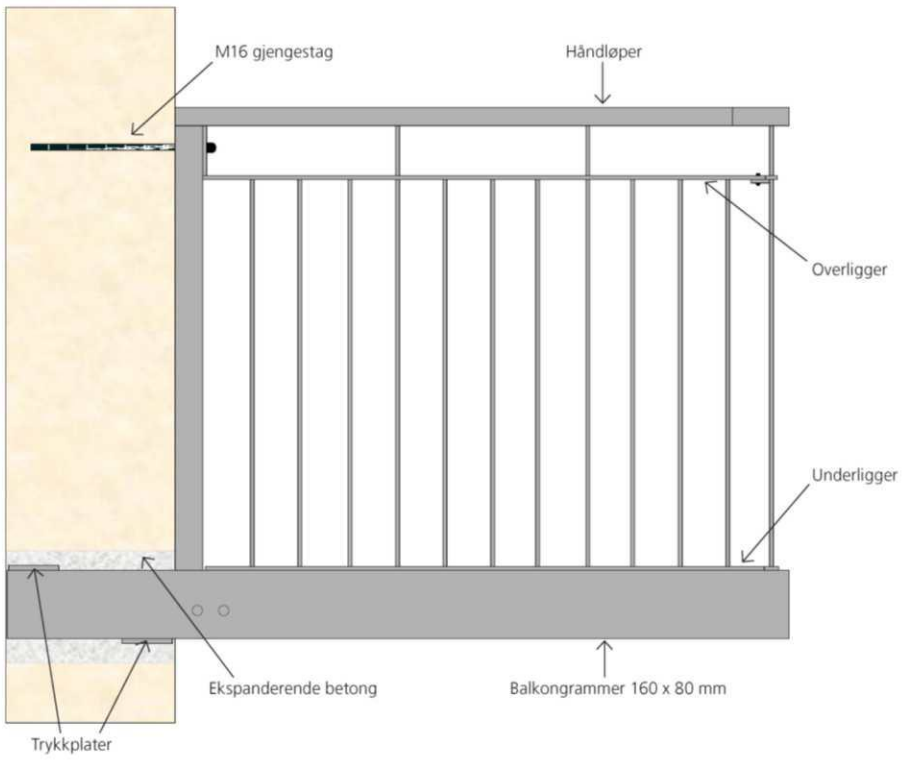
2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl. Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspyler. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Under innvendig terskel støper vi for å unngå unødvendig knirking. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.5 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Sluttfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Hvis det skulle være behov for prisregulering så bruker vi Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned. Dette er ikke så vanlig på mindre prosjekt og avtales i en eventuell seinere kontrakt.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



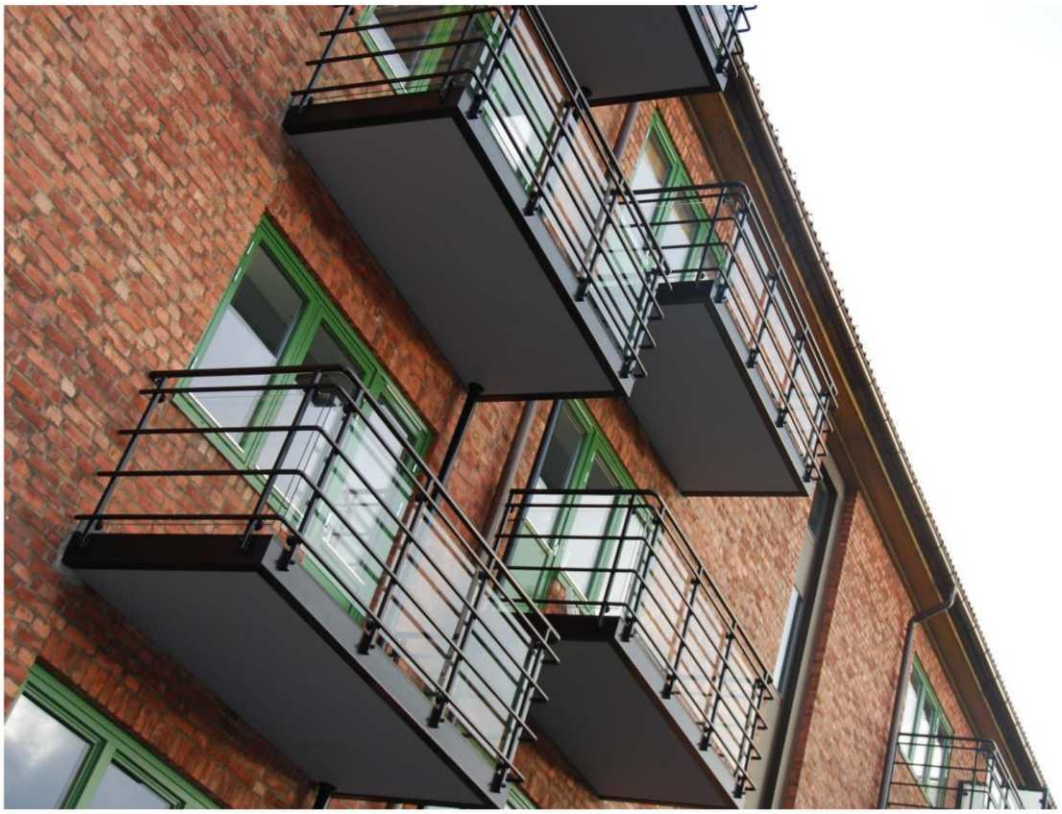
Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.

Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

★★★★★

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

★★★★

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

★★★★★

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

★★★★★

Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

★★★★★

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

★★★★★

Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dines ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader og for at balkonger, dører og annet materiell bestilles til riktig tid slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Per Johnny Hansen: Prosjektleder Bygård Ansatt siden 2006
Jeg har vært ansatt i Balkongteam siden 2006. Er opprinnelig fra Trøndelag, men fant veien ned til hovedstaden for mange år siden.

Prosjektledelse og gjennomføring det er min hverdag. Jeg kommer til deg på oppstartsmøte for å gå igjennom prosessen og forberede. Jeg sørger for at stillaser og balkonger monteres til riktig tide og at hele gjennomførelsen blir så smidig som mulig for dere.

Kommunikasjon i byggeprosessen er viktig og veldig hyggelig. Har du noen spørsmål underveis så bare kom med dem og jeg skal svare deg.



Robert Solberg: Prosjektleder, reklamasjoner Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektleder på de litt større prosjektene.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Fredrik og de andre gutta på montasje så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til Per Johnny og Robert. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med Robert å gutta. Det å fikse en reklamasjon så fort som mulig er viktig synes jeg. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001

Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.

Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010

Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre. Jimmy jobber oftest på lag med Christer.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015

Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Börje Rehn: Montør ansatt siden 2002

Fiske, scooter, fjelliv. Børje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge. Han jobber oftest i tospann med Erkki.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001

En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊 Erkki jobber oftest sammen med Børje.



Jens Andersson: Montør Ansatt siden 2010

Jens ble med på laget i 2010 og har nå stålkontroll på montering av balkonger. Han er på team med Oscar og sammen jobber de for å bygge det mange drømmer om: Balkongen det private uterommet.



Oscar Andersson: Montør Ansatt siden 2019

Oscar har bred erfaring fra mange ulike områder, deriblant har han jobbet med forsikringsskader i byggebransjen. Han jobber nå på team med Jens. De løfter vekter og det kommer godt med i hverdagen hos Balkongteam.



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016

En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Ómar Sunal og Buster: Montører Ansatt siden 2018

Islendingen Ómar ble endelig en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene.

Med på laget hver dag er også Sjef Buster som holder orden på ting.



Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

Krumgata 14

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 400 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Falbes gate 5-9 - 11090	1 min
Falbes gate 5-9 - 11089	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

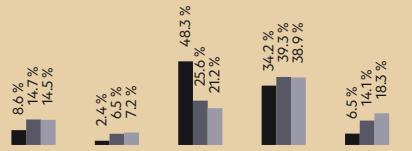
BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	1 min
Coop Mega Bislett	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	4 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

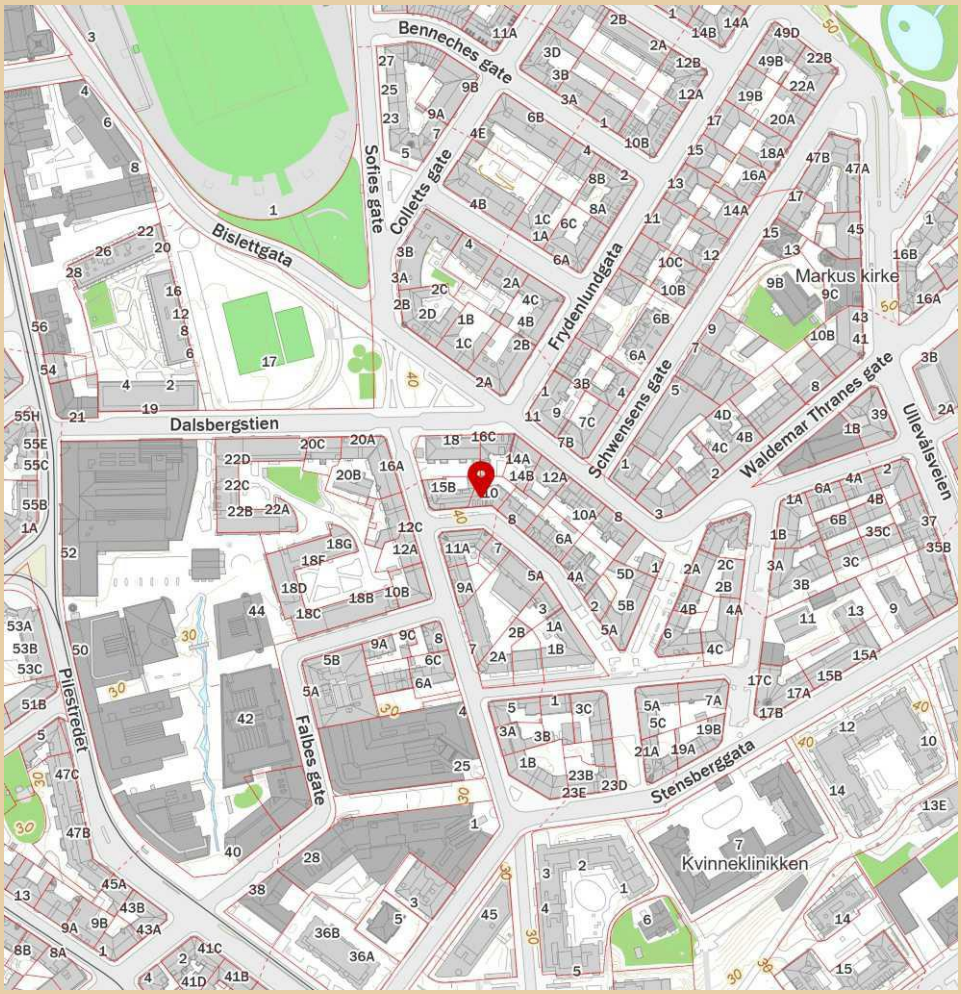
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krumgata 14, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 215, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Agathe Nässelqvist
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254
E-post: agathe.nesselqvist@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.
