PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

KRAFTS GATE 1 C

Vedlegg

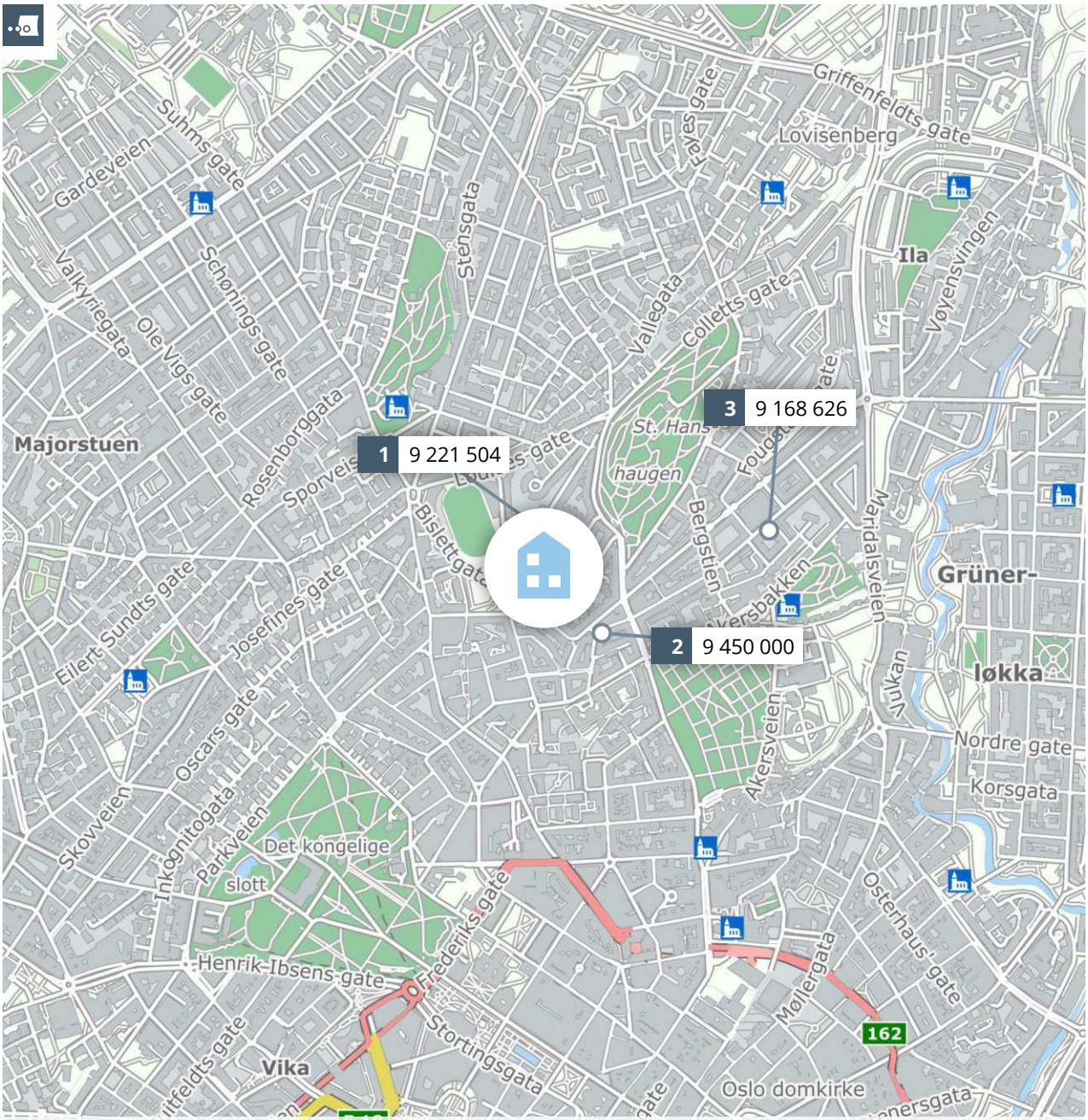
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

KRAFTS GATE 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.05.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krafts gate 1 C, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 217 BNR 205 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 3

Verdivurdert til

9 000 000

0	9 000 000	98 901
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	17 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	5 507
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 11 A 80 m² 1903 2. etg 3 sov	11.11.2025	9 200 000	**8 900 000**	321 504	9 221 504	**115 269**
2 Hallings gate 1 A 91 m² 1896 5. etg 4 sov	14.10.2025	9 490 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**103 846**
3 Bjerregaards gate 29 D 95 m² 1932 4. etg 3 sov	26.05.2025	8 950 000	**9 150 000**	18 626	9 168 626	**96 512**

Meget lekker, påkostet og klassisk 4-roms endeleilighet med ettertraktede beliggenhet i hjerte av St. Hanshaugen. Leiligheten ligger luftig til i 2. etasje med gjennomgående planløsning, romslige rom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Leiligheten ligger i lite trafikkert gate, samtidig som kjøkken og balkong vender mot skjermet bakgård. Fra kjøkkenet har du direkte utgang til koselig nordøstvendt balkong på hvor du kan nyte sommerdagene.

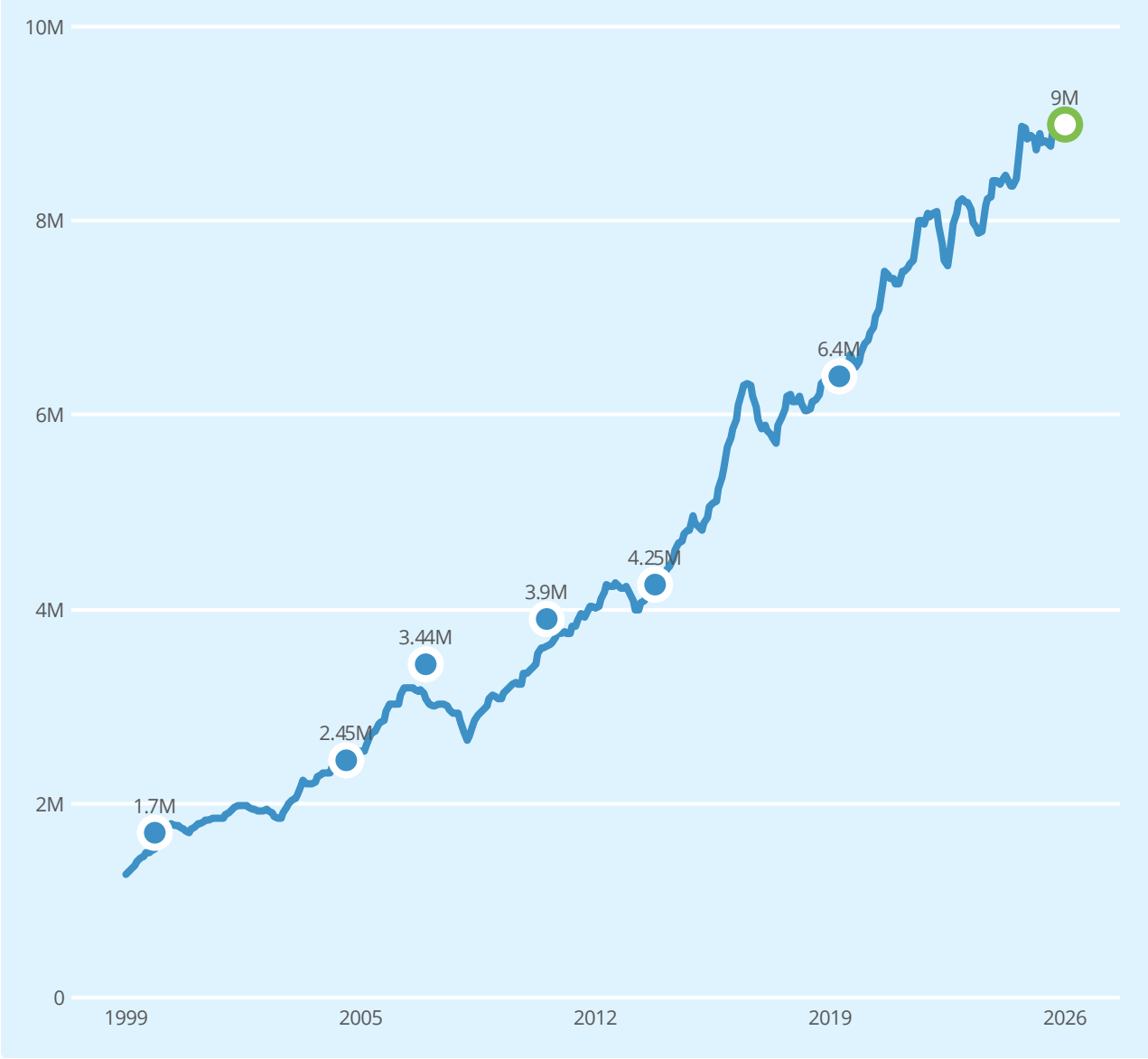
Leiligheten har gjennomgående høy standard med flotte materialvalg og høy kvalitet på innredning og utstyr. Her har du pent laminatgulv og malte overflater i moderne farger. Videre er leiligheten smykket med nydelige klassiske detaljer som lekker stukkatur, klassisk listverk, rosetter i himling, flere doble fløydører, samt flere store vinduer med brede vinduskarmer klare for dekorasjon. I tillegg oppfyller leiligheten alle boligeieres drøm hos klassiske boliger, en fantastisk rom-på-rom følelse med hele fire rom på rad og rekke med store åpninger og doble fløydører mellom rommene. Dette gir en fantastisk "ballsalfølelse". Kombinasjonen av rommenes størrelse, gjennomgående planløsning, stue-på-stue og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gir en magisk romfølelse. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, åpen stue, flott spisestue, separat kjøkken, tidløst baderom med opplegg for vaskemaskin, to soverom av god størrelse og balkong. For ekstern oppbevaring disponeres det hele tre boder på til sammen 20 m² i gulvareal. Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du bor svært sentralt, men samtidig tilbaketrukket. Her har man umiddelbar tilgang til et eldorado av service- og kollektivtilbud, samtidig som nabolaget kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Leiligheten ligger supersentralt til midt mellom Bislett stadion og St. Hanshaugen park.

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
08.10.2019	13.10.2019	25.11.2019	6 200 000	6 400 000	0	6 400 000
15.11.2013	27.06.2014	10.09.2014	4 490 000	4 250 000	0	4 250 000
05.04.2011	12.04.2011	19.07.2011	3 750 000	3 900 000	0	3 900 000
08.10.2007	15.10.2007	15.11.2007	3 390 000	3 440 000	-	3 440 000
13.05.2005	02.06.2005	25.07.2005	2 490 000	2 450 000	-	2 450 000
16.11.1999		16.11.1999	-	1 700 000	-	1 700 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 742 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

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

12
leiligheter solgt

10.0M
9.9M
9 893 000 Salgspris i snitt
9 840 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.7M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 099 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

111 656 ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

98 901 Krafts gate 1 C Totalpris 9 000 000

Tilstandsrapport

Krafts gate 1 C, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 205, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 30.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26116 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WZ1887

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i bygningens 2. etasje, med nordøstvendt balkong, beliggende på Bislett/St. Hanshaugen, bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Det er opplyst at leiligheten ble pusset opp i tidsrommet 2020 -2021.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidenes omfang eller utførelse.

Elektrisk styrt avtrekksventil på bad.
På kjøkken er ventilator over stekesone ført til avtrekksventil.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

HTH kjøkken fra 2021 (opplyst av eier).
Takhøy innredning med grå, glatte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Glassplate på vegg over stekesone og servant.
Downlights (led) under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-fryseskap samt vinskap.

Flislagt baderom, opplyst å være overflateoppusset (flis på flis) i 2021.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Utgang fra kjøkken til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, 1 bod i baktrapp samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 2. etasje

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

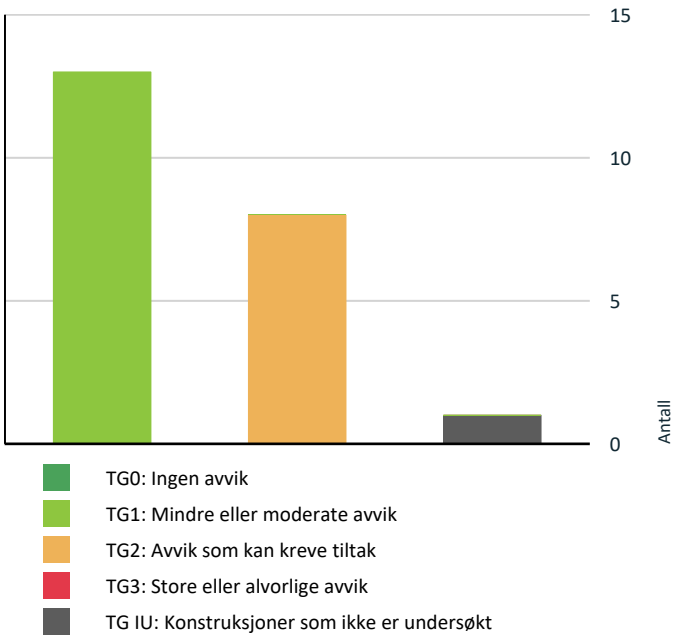
Det er forskjeller mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning.
- Det er oppført en lettvegg i spisestue for å etablere et ekstra soverom. eier opplyser at lettveggen er satt oppå eksisterende gulv, og med relativt enkle grep kan rives for å tilbakeføre større spisestue.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Bakdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Eldre/originale vindu me trerammer og enkle glass.

Noe slitasje på trevirke.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag.
Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Vinduer har passert forventet teknisk levetid.
Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne og begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Tilstandsrapport

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Tofløyet brannklassifisert entrédør (B30), opplyst å være byttet i 2024 (opplyst av eier).
Dørene har glassfelter.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Bakdør

Beskrivelse

Eldre, malt tredør mot baktrapp. det er nærliggende å tro at døren er original fra byggeårene.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren har passert forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til balkong i stålkonstruksjoner.
Det er oplyst at balkonger ble oppført i 2008.

Hovedkonstruksjoner i svartlakkert stål.
Balkonggulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i svartlakkert stål, med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 100 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Balkongen vender inn mot gårdsrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper i støpejern med inntrinn i malt tre.
Reposer med originale fliser.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i entré/gang.
Ellers laminat, opplyst å være lagt i 2021.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt brystningspanel samt malte flater i entré/gang.
Malt panel samt malte flater på kjøkken.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malte flater.

Stukkaturlister samt rosett på soverom samt i stue og spisestue.

Det er montert downlights (led) i entré/gang, omkledningsrom, på bad og kjøkken.

Takhøyde i stue er på ca. 3 m.

———

Overflater er opplyst å være pusset opp i 2021.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser utover måling med laser og målebånd.

Det ble utført målinger for kontroll av planavvik i to rom.
- I stue ble det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 22 mm gjennom rommet.
- I entré/gang ble det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 23 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.
Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.
Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Tilstandsrapport

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Det er opplyst at det ble utført rehabilitering av pipeløp i 2010. Det ble montert innvendige røykløp i sålt, i eksisterende pipeløp

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Glassplate på gulv foran ildsted.

———

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Det påpekes at det ligger trevirke tett inntil pipeløp, på det ene soverommet.

———

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er trevirke som er lagt tett inntil pipeløp på soverom samt i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Trevirke plassert tett inntil pipeløp kan medføre økt brannrisiko dersom avstanden til varme overflater ikke er tilfredsstillende. Forholdet kan også være i strid med krav til sikker avstand mot brennbart materiale.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av avstand mellom pipeløp og brennbart materiale, samt utbedring dersom avstanden ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Videre vurdering bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innerdører i malt trevirke.
Flere høye, tofløyede dører.

Skyvedør (glat foliert) mellom spisestue og soverom.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Stue:
- Plassbygd bokhylle.

Hovedsoverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Omkledningsrom:
- Åpen garderobeløsning (Ike pax).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble overflateoppusset (flis på flis) i 2021.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

_____

Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.
Det er montert downlights (led).

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 17 mm.
Dette vurderes å være under gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk er lokalisert. dusjsone.

Eldre plastsluk, med ukjent alder.

Ingen synlig klemring.
Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det var ikke mulig å se eventuell membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Ingen synlig membran/tettesjikt:

Konsekvens:
Manglende synlig membran og fravær av dokumentasjon medfører usikkerhet rundt våtrommets oppbygning og tetthet. Dette gir økt usikkerhet knyttet til risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet for tegn til fuktproblemer samt økt oppmerksomhet ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering. Ved rehabilitering anbefales dokumentert løsning med tilfredsstillende tettesjikt.

———

Alder:

Konsekvens:
Når sluk og eventuell membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte montert på ventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk styrt avtrekksvifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner, rørsjakt og fast innredning.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken fra 2021 (opplyst av eier).

Takhøy innredning med grå, glatte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Glassplate på vegg over stekesone og servant.
Downlights (led) under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-fryseskap samt vinskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.
Eier opplyser at avtrekker er koblet på ventilasjonskanal.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

_____

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) samt kobberrør.
Det ble, ved befaring, ikke påvist noen luke for adkomst til eventuell rørstokk.
Eier visste heller ikke om eller hvor denne er lokalisert.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Manglende tetting kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, og kan føre til fukt- og bygningsskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Stoppekran er lokaliser i vegg på kjøkken.
Adkomst via luke på vegg, over kjøkkenbenk.

_____

Eier opplyser i sin egenerklæring om følgende:
Det har vært en liten lekkasje i et rør under kjøkken som førte til fuktskader i underliggende portrom.
Ettersom lekkasjen var svært liten tok det lang tid før dette ble oppdaget.
Forholdet ble en forsikringssak gjennom sameiet og skaden ble utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke påvist noe fordelerskap for røranlegget/rørstokk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør:

Konsekvens:
Manglende tetting mellom rør og varerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut, men trenger inn i skap og konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på materialer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tett avslutning mellom rør og varerør, slik at eventuelt lekkasjevann føres ut på synlig sted. Arbeidet kan normalt utføres lokalt i skapet uten større inngrep.

———

Ikke synlig fordelerskap/rørstokk):

Konsekvens:
Manglende fordelerskap eller ukjent plassering av rørfordeling medfører begrenset mulighet for kontroll av røranleggets utførelse og eventuelle lekkasjesikringer. Dette kan vanskeliggjøre inspeksjon, vedlikehold og håndtering ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke nærmere hvor rørfordelingen er etablert og om anlegget har tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved senere oppgraderinger anbefales tilgjengelig og synlig løsning for kontroll og service.

———



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk ført til ventilasjonskanal.

Leiligheten har ingen tilluftsløsning (inen synlige veggventiler).

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Tilstandsrapport

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten har ingen tilluftsløsning. Ingen lufteventiler i yttervegger, eller spalteventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluftsløsning kan gi redusert luftutskiftning og et mindre tilfredsstillende inneklima i leiligheten. Dette kan bidra til opphopning av fukt, lukt og tung luft, særlig ved normal daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftsløsning, om mulig. Eksempelvis med veggventiler eller spalteventiler i vinduer, for å bedre luftutskiftningen og ventilasjonens samlede funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, lokalisert i overskap på bad (rom med sluk).
Bereder på 116 Liter, merket med produksjonsår 2007.
Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er lokalisert i omkledningsrom.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

———

i henhold til sameiets innkalling til årsmøte for 2026 er det opplyst at det, i 2025, ble utført El-tilsyn av leilighetene.
Det påpekes at takstmann ikke har blitt forelagt noen tilsynsrapport.
Det er derfor ikke mulig å si noe om omfanget eller resultatet av tilsynet.

Eier opplyser at det ble utført EL-kontroll 2022, utført av Elektro Partner.
Det påpekes at takstmann ikke har blitt forelagt noen kontrollrapport.
Det er derfor ikke mulig å si noe om omfanget eller resultatet av en evt. kontroll.

———

Eier opplyser at alle elektriske arbeider som har blitt utført i deres botid,
har blitt utført av Arma Bygg.
Det foreligge ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

I sikringsskap ligger det en samsvarserklæring som er datert 15.02.2010.
Denne er utformet av AG Installasjon AS.
I følge erklæringen gjelder den bytte av automater i sikringsskapet, montering av lampe på bad, montering av stikkontakt i bod i baktrapp samt bytte fra ujordet til jordet i spisestue.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kun på deler.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

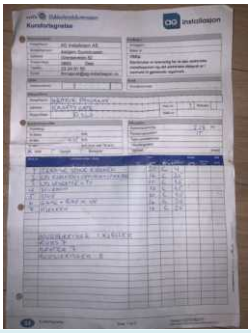
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

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

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller:

Konsekvens:
Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

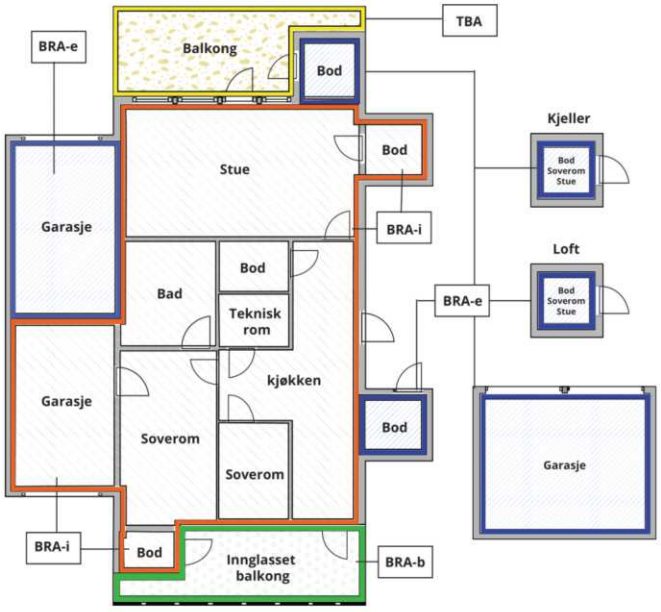
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

4-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	91			91	3
Kjeller		12		12	
Loft		4		4	
Trappegang		1		1	
SUM	**91**	**17**			**3**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, spisestue, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	
Trappegang		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, spisestue, stue og kjøkken.

Utgang fra kjøkken, til balkong på ca. 3,5 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 12,3 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 4 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 7 m².

Trappegang (baktrapp):
Bod på ca. 1 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forskjeller mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning.
- Det er oppført en lettvegg i spisestue for å etablere et ekstra soverom. eier opplyser at lettveggen er satt oppå eksisterende gulv, og med relativt enkle grep kan rives for å tilbakeføre større spisestue.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Roy Erling Thue	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	205		6	601.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Krafts gate 1 C

Hjemmelshaver
Thue Roy Erling

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Krafts Gate 1	77 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i bygningens 2. etasje, med nordøstvendt balkong, beliggende på Bislett/St. Hanshaugen, bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Umiddelbar nærhet til parker, rekreasjonsområder samt offentlig kommunikasjon.
Ellers finnes alle typer butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud i området.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.

Om tomten

Felles tomt på 601 m².*
Tomten er i hovedsak bebygd.
Inngang via avlåst gårdsrom.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 782,- per måned (kr. 69 384,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Bygning oppført i 1899 i teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 16 seksjoner.

Vedlikeholdshistorikk fra sameiets styre:
2010 Innvendige stålpiper montert
2011 Trådløst brannvarslingsanlegg montert, batterier må byttes hvert tredje år.
2014 Taket mot gaten ble pusset og malt, snøfangere ble også montert
2016 Termografering av hovedtavler (felles sikringsskap)
2016 Feiing av skorsteinene i gården, Brann- og redningsetaten
2016 Nytt nøkkel og låssystem til ytterdør
2017 Måling av radon-nivåer i kjeller (tilfredsstillende)
2018 Strukket nye varmekabler i takrennene i indre gård
2018 Enkelte har satt inn nye vinduer
2019 Alle enheter har fått tildelt nytt brannslukningsapparat (pulver)
2021 Overgang til fiber fra Homenet
2022 Bytte til brannsikre dører
2023 Maling av oppgang B og C
2023 Skilting av rømningsveier, utplassering av pulverapparat i kjeller og loft. Felles brannvarslingsanlegg demontert.
2024-2025 Brannisolering av kjelleren og nye kjellervinduer
2025 Stedvis utbedring av murpuss i kjelleren
2025 El-tilsyn av leilighetene
Det utføres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP0002496567	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	30.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260058
Addresse	Krafts gate 1 C		
Postnr.	0169	Sted	OSLO
Selgers navn	Roy Erling Thue		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Taket ble senket og satt inn downlights. Alt inventar ble skiftet og det ble lagt flis på flis.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av Arma Bygg (nå konkurs)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet.

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

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

Nye stikkontakter og belysning.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Arma Bygg (nå konkurs)

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

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

Var en liten lekkasje i rør på kjøkkenet i etasjeskillet. Det medførte lekkasje ned i portrom. Skaden ble utbedret og taket i portrommet skiftet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette finnes det dokumentasjon på, men ettersom det ble en forsikringssak sitter styret på dokumentasjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ble lagt opp ekstra kurser når leiligheten ble pusset opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arma Bygg (nå konkurs)

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

Av hvem?:

Elektro-Partner A.S

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

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

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.05.2026

Signert av *Roy Erling Thue*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Kirsten Oredsen

Oppdragsnr.	Vår dato
169260058	13.05.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Krafts Gate 1

Adresse:	Krafts gate 1 C, 0169 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Roy Erling Thue
Eiendom:	gnr. 217, bnr. 205, snr. 6 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

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

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Kristine Carlsen
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 217, bnr. 205, snr. 6 i Oslo
Adresse: Krafts gate 1 C, 0169 OSLO
Onr. 169260058

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5507.-kr fra 1 juli 5782.-kr

Felleskostnader inkluderer Kommunaleutgifter, forsikring av bygg, trappevask, vaktmester

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 5507.-kr

Utestående krav: 0 pr 18.05.26

Forsikret i IF Polisenr Sp0002496567 Forfall 311225 Betalt 311225

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr. 0
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype 0 Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin 0

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Vi har ikke noen store planer pr dags dato

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	2500.-kr
Innhenting av opplysninger	Kr	3000.-kr
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		7044.05.32134

Styreleder i sameiet

Navn:	Kirsten oredsen
Adresse:	Kraftsgt 1C, 0169 Oslo
Telefon:	92227012
Fax:	
E-post:	kiror@online.no

Send svar til: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___180526_____/____Oslo_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsmøte 2026 for Sameiet Krafts gate 1

Må oppdateres:

Innhold

1. Innkalling til årsmøte 2
2. Årsrapport fra styret for 2025 3
3. Om inkluderte tjenester, orden og avfallsretur 6
4. Årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026 7
5. Ordensregler for Sameiet Krafts gate 1 8
6. Vedtekter 9
7. Oversikt over kjellerbodene 21

1. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet i Sameiet Krafts gate 1 avholdes tirsdag 28. april 2026 kl. 19:00 **i** Krafts gt. 1c hos Kirsten Oredsen.

Til behandling på møtet foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   b. Registrering av evt. fullmakter
   c. Valg av en til å føre protokoll og *minst en* i tillegg til møteleder til å skrive under protokollen
   d. Godkjenning av møteinnkallingen

2. **Årsrapport for 2025**
   Se dette dokumentet.

3. **Årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026**

4. **Fastsettelse av styrets vederlag for 2025**
   Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet er besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. (Vedtektene, 8-1). (Årsmøtet 2024 satte vederlaget til kr. 40 000,-)

5. **Saker til behandling**
   Ingen saker er innen denne utsendelsen nådd styret. Frist for saker ble satt til 21. april og orientering om eventuelle saker ettersendes sameierne.

6. **Valg av tillitsvalgte**
   Årsmøtet skal velge tre medlemmer til styret. Styreleder skal velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør for ett år. (Vedtektene, 8-1)

Vennlig hilsen

Kirsten Oredsen, Ellen Bolstad og Ole B. Nordfjell
Oslo, 20. april 2026

2. Årsrapport fra styret for 2025

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

- Kirsten Oredsen, styreleder
- Ellen Bolstad, styremedlem
- Ole B. Nordfjell, styremedlem

Styrets arbeid
Styret har hatt tre møter i løpet av året. Utover dette har styret hatt jevnlig kontakt per e-post og telefon. Årsmøtet ble gjennomført tirsdag 25. mars 2025.

Arbeid med brannsikring av gården
På nyåret fulgte styret opp sluttføringen av Firesafe sitt oppdrag for brannsikring av gården, blant annet branntetting av karmene til de sinkbeslåtte kjellerdørene i oppgang A og C. Det ble også påsett at de malte kjellervinduene fikk riktig farge. Disse var opprinnelig hvite.

I oktober ble det gjennomført avsluttende tilsyn fra Brann- og redningsetaten knyttet til utbedringene i gården. Selv om alle avvik er lukket, er det fortsatt forhold ved brannsikkerheten som kan forbedres:

- De tre kjellerdørene bør byttes til nye dører med standardisert nivå B60.
- Det bør installeres seriekoblede varslere i kjeller og oppganger, slik at beboere varsles tidlig ved eventuell brann.
- Det bør plasseres pulverapparat i kjelleren ved oppgang B.
- Oppslag med rømningsveier bør henges opp på oppslagstavlene.

Andre saker som trenger oppfølging
- Behov for nye varmeovner på vaskerommene. De eksisterende varmeovnene i oppgangene er lite energieffektive (jf. vedtak fra årsmøtet 2023 om installasjon av ovner med termostat på vaskerommene).
- Bestilling av nye dørskilt med leilighetsnumre.
- Maling av treport i mellomgang.

Delvis utbedring av innvendig kjellermur
Den innvendige kjellermuren, særlig mot vest og delvis mot nabo i Frydenlundgata, var i svært dårlig forfatning. Dette omfattet en vegg på ca. 10 meter. Entreprenør fjernet løs puss, kjørte dette bort og utbedret partiet med kalkmørtel. Se foto.

Hensetting av innbo og avfall på fellesareal
Hensetting av innbo, utrangerte møbler og gjenstander på fellesarealer medfører kostnader for sameiet og økt arbeidsbelastning for styret. I oktober ble det hensatt store mengder innbo på loftet (se bilde), og det ble bestilt søppeltaxi for å få dette fjernet. Styret henstiller derfor til utleiere om å sørge for at deres leietakere gjøres kjent med gjeldende ordensregler.

Istapper
Det har vært en svært mild vinter, og det har derfor ikke vært problemer med istapper.




Foto: Til venstre, kjellermur mot Kraftsgt. før utbedring. Til høyre: Hensatt innbo på loftet oppgang B

Diverse hendelser og vedlikeholdsarbeid

- Endevegg mot nabo i Benneches gate er malt. Dette ble gjort etter krav fra naboen. Partene ble enige om å dele kostnaden, og regningen fra Alfa Maling ble delt.
- Kran i vaskekjelleren som dryppet, er byttet.
- I september ble utrangerte sykler fjernet fra fellesarealer. Varsel med tre ukers frist ble hengt på syklene i forkant.
- Industristøvsuger er kjøpt inn til felles bruk og står i kjelleren. Gi beskjed ved behov.
- Usikret vindu mot krafts gate tatt av vinden med knus glass som utgjorde en fare for fotgjengere. Eiere bes informere nye leietakere om denne risikoen, og sørge for nye glass /yttervinduer der dette mangler.
- Lekkasje fra vaskemaskin på vaskerommet i oppgang B, med begrenset skadeomfang.
- Episode med brukket nøkkel i inngangsporten, med behov for låsesmed. Det informeres om at dette kan skje ved gjentatte belastninger, særlig når nøkkelen brukes som dørvrider.
- Inngangsporten skal ikke spakes opp! Vennligst gi tilsnakk dersom slik praksis observeres.

Endring av eierforhold og nye leietakere

Det har ikke vært utskiftning av eierforhold, men flere utskiftninger av leietakere.
Styret vil samtidig gjøre sameierne oppmerksomme på at når det kommer nye leietakere, skal deres kontaktopplysninger meldes til styret, jf. vedtektene.

Kommentar til sameiets økonomi
At styret, ved Kirsten Oredsen, fungerer som forretningsfører, gir betydelige besparelser for sameiet. Dette forutsetter imidlertid at sameierne sørger for å oppdatere sine trekk i nettbanken når sameiet har vedtatt å øke felleskostnadene.

I løpet av året 2025 har styret brukt av oppsparte midler til vedlikehold av kjelleren. Ved årets slutt hadde sameiet kr 42 506,- på sparekonto og kr 111 643,- på brukskonto.

I det kommende året, 2026, har styret ingen store vedlikeholdsplaner. Styret ønsker å spare opp midler til fremtidige, større prosjekter som vil komme.

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 5 % i 2026 fra 1. juli for å holde tritt med økte kostnader til drift av gården. Til orientering økte de kommunale avgiftene i Oslo med 4,5 % i 2026.

Årstall, vedlikeholdsarbeid
2010 Innvendige stålpiper montert
2011 Trådløst brannvarslingsanlegg montert, batterier må byttes hvert tredje år.
2014 Taket mot gaten ble pusset og malt, snøfangere ble også montert
2016 Termografering av hovedtavler (felles sikringsskap)
2016 Feiing av skorsteinene i gården, Brann- og redningsetaten
2016 Nytt nøkkel og låssystem til ytterdør
2017 Måling av radon-nivåer i kjeller (tilfredsstillende)
2018 Strukket nye varmekabler i takrennene i indre gård
2018 Enkelte har satt inn nye vinduer
2019 Alle enheter har fått tildelt nytt brannslukningsapparat (pulver)
2021 Overgang til fiber fra Homenet
2022 Bytte til brannsikre dører
2023 Maling av oppgang B og C
2023 Skilting av rømningsveier, utplassering av pulverapparat i kjeller og loft. Felles brannvarslingsanlegg demontert.
2024-2025 Brannisolering av kjelleren og nye kjellervinduer
2025 Stedvis utbedring av murpuss i kjelleren
2025 El-tilsyn av leilighetene

Krav om årlig Service på vifte loft/oppgang B

3. Om inkluderte tjenester, orden og avfallsretur

Homenet/Global Connect
Sameierne har betalt internett gjennom felleskostnadene gjennom Homenett / Global Connect. Ved feil eller dårlig dekning, kontakt selskapets brukerstøtte på tlf. 38990100. Man kan også logge inn på «min side». Alle leilighetene har sin egen bruker på https://globalconnect.no

Ang. sameiere som skal bytte vinduer eller peis/ovn
Ved tilkopling til stålpipe i gården eller bytte, er det et krav til sameierne om at de sender styret kopi av søknaden/godkjenningen fra kommunen. Dette er pliktig ved endring og montering av ildsted. Vi har ikke en ordinær skorstein. Inne i pipen går det et stålrør, foringspipe, det må være tett tilkopling til, og det må gjøres forskriftsmessig.

Sameiere som ønsker å bytte sine vinduer, søker styret om dette. Vinduene må være av identisk farge og utførelse som den nye standarden som er på eksisterende vinduer. Mange har fått oppgradert sine vinduer av firmaet Takst og Vindu. Dette må bekostes av den enkelte sameier.

Søppel, gjenbruk og returordninger
- Sameiet har tre containere for papp/papir og to containere for restavfall. Ofte kastes store pappesker og -kasser, og da blir containerne fort fulle. Pappkartonger skal brettes, slik at det blir plass til mer.
- Mobil gjenbruksstasjon i Pilestredet Park er åpne tirsdager kl. 16:00 - 19:30 https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/pilestredet-park-mobile-gjenvinningsstasjon/
- Frelsesarméen på St.hanshaugen tar imot klær, møbler og bøker.
- Isekk.no sine avfallssekker av ulik størrelse kan kjøpes på Jernia Ullevålsveien og Billakkspesialisten, og henting bestilles på telefon.

Om ro og orden
Det er lytt i en gammel gård som vår og styret har derfor påminnet om ordensreglene og ber eierne informere sine leietakere om disse. Det er også gjengitt bakerst i dette dokumentet.

- Det skal være ro senest kl. 23:00 alle dager, ordensregel nr. 13.
- Det skal etter dette tidspunktet ikke være noe sjenerende støy eller musikk.
- Det er fint å varsle om fest i forkant, men like fullt skal det være ro fra kl. 23:00.
- Du er selv ansvarlig for at dine gjester overholder reglene.
- Dersom du opplever sjenerende støy:
  1) ta kontakt med ansvarlig for festen
  2) gi beskjed til styret i etterkant
  3) ved støy som forstyrrer nattero, eller fred og orden, ring politiet på tlf. 02800

Røyking
Det kun er ett sted det er tillatt å røyke i gården, og det er ved plantekassene i gårdsrommet der et askebeger også er plassert. Vi ber alle som leier ut å gjøre sine leietakere oppmerksom på dette. Det er dessverre også noen som stumper røyken på veggen i inngangspartiet slik at det blir stygge merker på veggen.

Røyking på balkongene frarådes å røyke ettersom det trekker inn i nærliggende seksjoner.

4. Årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026

REGNSKAP 2025 SAMEIET KRAFTSGT 1				budsjett 2026	ny fellesutgift	ny fellesutgift	2026 Budsjett	2026 Budsjett
		inntekter	Inntekter		5 %	10 %	5% 12 mdr	10% 12 mdr
KRAFTSGT 1		815832,00	6579	78948,00	6908	7237	82895	86843
leil 2	ekstra innbetaling	252750,00	3075	36900,00	3229	3383	38745	40590
Leil 3	fra 2024		3003	36036,00	3153	3303	37838	39640
leil 4			3362	40344,00	3530	3698	42361	44378
Leil 5			6508	78096,00	6833	7159	82001	85906
Leil 6			5507	66084,00	5782	6058	69388	72692
Leil 7			3432	41184,00	3604	3775	43243	45302
Leil 8			2862	34344,00	3005	3148	36061	37778
Leil 9			6652	79824,00	6985	7317	83815	87806
Leil 10			5578	66936,00	5857	6136	70283	73630
Leil 11			3432	41184,00	3604	3775	43243	45302
Leil 12			2862	34344,00	3005	3148	36061	37778
Leil 13			6793	81516,00	7133	7472	85592	89668
Leil 14			5578	66936,00	5857	6136	70283	73630
Leil 15			3432	41184,00	3604	3775	43243	45302
Leil 16			2862	34344,00	3005	3148	36061	37778
overført fra egen konto						0		
Driftsinntekter		**1068582,00**	**71517,00**	**858204,00**	75093	78669	901114,20	944024,40
		utgifter						
		-150000,00						
Årsmøte		*0*		-3500,00			-3500,00	
porttelefon/ny lås/nye nøkler		*-25822*		-5000,00			-5000,00	
Hussop forsikring 2025/2026		*-38570*		-20000,00			-20000,00	
rørlegger kjeller vaskemaskiner		*-3660*		-2000,00			-2000,00	
IF skadeforsikring betalt for 2025		*-149099*		-175000,00			-175000,00	
veggene i kjelleren, maling portror		*-288750*						
Homenett		*-92121,54*		-95000,00			-95000,00	
Rentokil		*-3912,94*						
Huseiernes landsforbund		*-2200*		-2500,00			-2500,00	
Vask av trapp		*-20400*		-20800,00			-20800,00	
Hafslund energi		*-55505,54*	*mildt i okt,nov,de*	-80000,00	*pluss norges pris*		-80000,00	
dugnag	ole har tømt kjeller/loft	*-10000*		-10000,00			-10000,00	
firesafe	takk i kjelleren	*-392324*						
Oslo kommune/ vann/renovasjon		*-268687,68*		-280000,00			-280000,00	
Vifte rep gunnar og karl		*-11207,98*		-13000,00			-13000,00	
Styre honnora		*-27653,53*		-30000,00			-30000,00	
Ekstern regnskap								
Vaktmester tjeneste								
Ole vaktmester utstyr		*-18111,58*		-10000			-10000,00	
Transaksjonsutgifter		*-1156*		-1200			-1200,00	
Driftsutgifter		**-1559181,79**	0	**-748000**			-748000,00	
renter								
årets resultat		-490599,79		**110204,00**			153114,20	
på konto 1 januar 2025		602243,14						
på konto 31 desember 2025		**111643,35**	**111643,35**					
på sparerkonti 31 desember 2025		**42506,51**						
seksjon 1+4+8+15 har betalt inn fellesutgifter i 2026 for desember 2025								
seksjon 13 har betalt desember i januar								
resultat	154149,86	154149,86						
innbetalt i 2025 for 2026		-24676						
innrapportert brønnesund		129473,86						

5. Ordensregler for Sameiet Krafts gate 1

Det henstilles til sameiere og øvrige beboere om å gjøre sitt for at gården blir ivaretatt på beste måte, både når det gjelder:

- den daglige bruk av fellesarealer
- sikkerhet
- orden og renslighet

1) Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som kasser, innbo, møbler, sportsartikler, barnevogner, sykler etc. Midlertidig plassering av avfallsposer utenfor entredører skal unngås. Styret bes sørge for å fjerne alle gjenstander som er plassert på fellesareal. Spesielt gjelder dette gjenstander som står i rømningsvei og oppgang A, B og C. Varsler om fjerning er ikke nødvendig.

2) Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (renholdsverket tar ikke med søppel som ligger utenfor avfallsbeholderne).

3) Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv, må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

4) Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe skilter, plakater og oppslag på eiendommen.

5) Uten styrets samtykke er det forbudt å male utenfor egen leilighet - det være seg vinduer eller entredører.

6) Hovedport, oppgangsdører, kjeller og loftsdører skal alltid holdes låst.

7) Felles vaskerom og tørkeloft benyttes etter nærmere retningslinjer gitt av styret.

8) Toalettene i trapperommene A, B og C skal kun benyttes som toaletter. Dersom de benyttes til lagring av gjenstander eller andre formål brytes gjeldende brannforskrifter. Endring av formål må i forkant søkes styret.

9) I den grad vasking av fellesrom samt trapper og ganger skal utføres av beboerer, blir dette utført etter nærmere retningslinjer gitt av styret.

10) Tap av nøkler til fellesrom/dører, skal meldes til styret omgående.

11) Vinduer i oppganger må ikke stå åpne på vinterstid, om natten, i regn eller vind. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- eller kjøkkendør.

12) Når det lagres i kjeller, skal det være minst 10 cm klaring til vegg og gulv. Om sommeren, 1. mai til 31. oktober, skal andelseiere sørge for å ha luftelukene i sine kjellerboder åpne for gjennomlufting. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket for å unngå frost.

13) Andelseiere skal påse at det i leiligheten er plassert foreskrevet brannslukningsutstyr og at brannvarslerene har intakte batterier.

14) Det skal være ro i leiligheten og ellers i gården mellom klokken 23:00 og 7:00. Dette innebærer også at vaskemaskiner og tørketromler ikke skal benyttes innen tidsperioden.

15) Røyking på gårdens fellesareal er kun tillatt i ved henvist plass. (Plantekassene bak i gårdsrommet)

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere, eller andre han har gitt adgang til leiligheten eller gården for øvrig.

6. Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Krafts gate 1. org. nr. 914 767 938. Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 10. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 3. mars 2015. Sist endret 25. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Krafts Gate 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.04.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 205 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og de tilleggsdeler som fremgår av seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Denne bestemmelsen er henhold til eierseksjonsloven.

Per 10.4. 2019 eier Einar Sætre tre seksjoner. Bestemmelsen vil ikke gjelde med tilbakevirkende kraft. Når det gjelder arv, kan arving(er) overta alle tre seksjonene i henhold til arveloven, og vil heller ikke bli rammet av denne bestemmelsen.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-1 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Bare fysiske personer kan være eiere jf. § 2-1 andre ledd.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Uteplass/terrasse med stoler og border etc., er for gårdens beboere anlagt på «tørkeplass» ved gårdens vestside. Terrassen inngår i sin helhet i gårdens fellesareal.

I henhold til årsmøtevedtak 25.10.2010, har seksjon nr. 3 rett til direkte utgang (bruksrett) med trapp fra seksjonens soverom til terrassen. Kun gjenstander, bord, stoler etc. som tilhører gården/sameiet, kan plasseres/oppbevares på terrassen.

Bruksretter på fellesarealene er midlertidige rettigheter og gjelder i 30 år fra 01.01.2018, jfr. eierseksjonsloven § 67 siste ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Toalettene i trapperommene A, B og C skal kun benyttes som toaletter. Dersom de benyttes til lagring av gjenstander eller andre formål brytes gjeldende brannforskrifter. Endring av formål må i forkant søkes styret. (Tillegg etter vedtak på sameiets årsmøte 2022)

(4) Styret bes sørge for å fjerne alle gjenstander som er plassert på fellesareal. Spesielt gjelder dette gjenstander som står i rømningsvei og oppgang A, B og C. Varsler om fjerning er ikke nødvendig. (Tillegg etter vedtak på sameiets årsmøte 2022)

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Eier av seksjon med balkong er ansvarlig for vedlikehold av egen balkong og dekker kostnader forbundet med dette. Sameier plikter å inngå i den av årsmøtets vedtatte vedlikeholdsplan for balkongene samt kostnader som gården kan bli påført relatert til de oppførte balkonger.

(6) Hver enkelt sameier er ansvarlig for vedlikehold av egne vinduer og dekker kostnader forbundet med dette. Dette ansvaret innbefatter både vinduenes innside og utside.

Den enkelte sameier er pliktet til å påse at vinduene er i god stand og tilsvarende standard og utsende som øvrige vinduer i sameiet. Det gjelder farge, og standard og type, spesielt med tanke på evt. bytte. Dersom dette tydelig ikke er tilfelle, kan styret påse at dette skjer på sameiers bekostning. (Se punkt 14)

I tråd med tidligere praksis vil sameiet legge til rette for bytte av vinduer når eier ønsker dette. Sameiet vil også legge til rette for vedlikehold av gårdens vinduer, f.eks. ved fasaderehabilitering. I slike tilfeller plikter den enkelte sameier å inngå i denne ordningen og ta kostnadene relatert sin sine vinduer.

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(9) Ved installasjon, eller bytte av ildsted skal «Brannforskriftene» følges. Styret skal informeres på forhånd.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Sameiere som benytter de tidligere felles toalettene på avsatsen til å vaske tøy må påse at automatisk vannstopper er forskriftsmessig montert. Hensikten er å unngå vannskade siden det ikke er sluk i rommene. (Tillegg etter vedtak på sameiets årsmøte 2023)

(14) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(15) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer på fellesareal og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk**,** veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene, med forbehold om særskilt utligning av vann- og renovasjonsavgift for seksjonshavere med ekstraordinært stort forbruk.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder skal velges særskilt.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Forsikringssummen som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden. Forsikringssummens egenandel betales av sameiet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Kopi av grunnboken:

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk — Data uthentet: 23/10/2014 kl. 18:54
Registrert til og med: 22/10/2014

Kommunenr: 0301 OSLO
Gnr: 217 Bnr: 205

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

PENGEHEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

SERVITUTTER

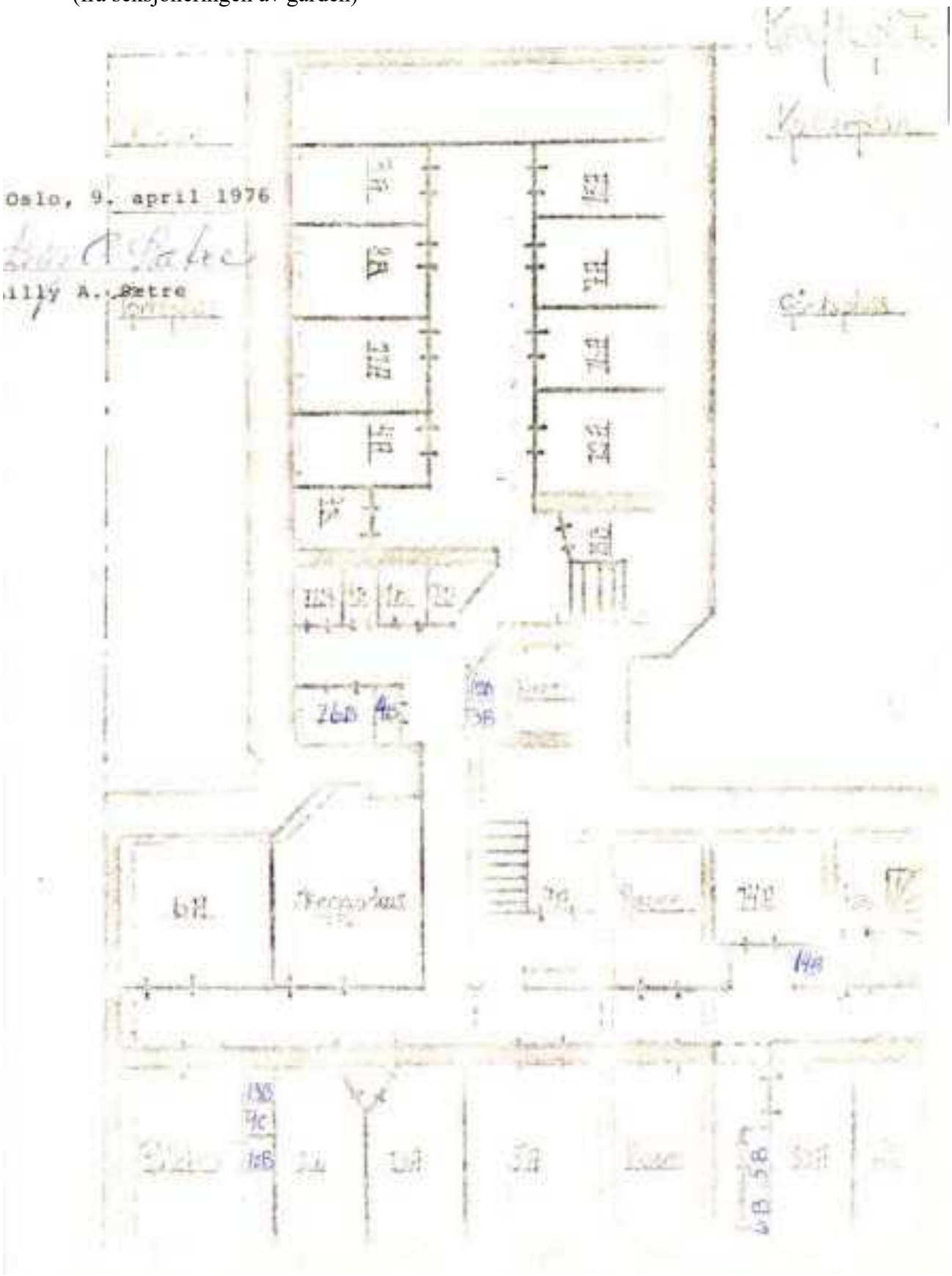
Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

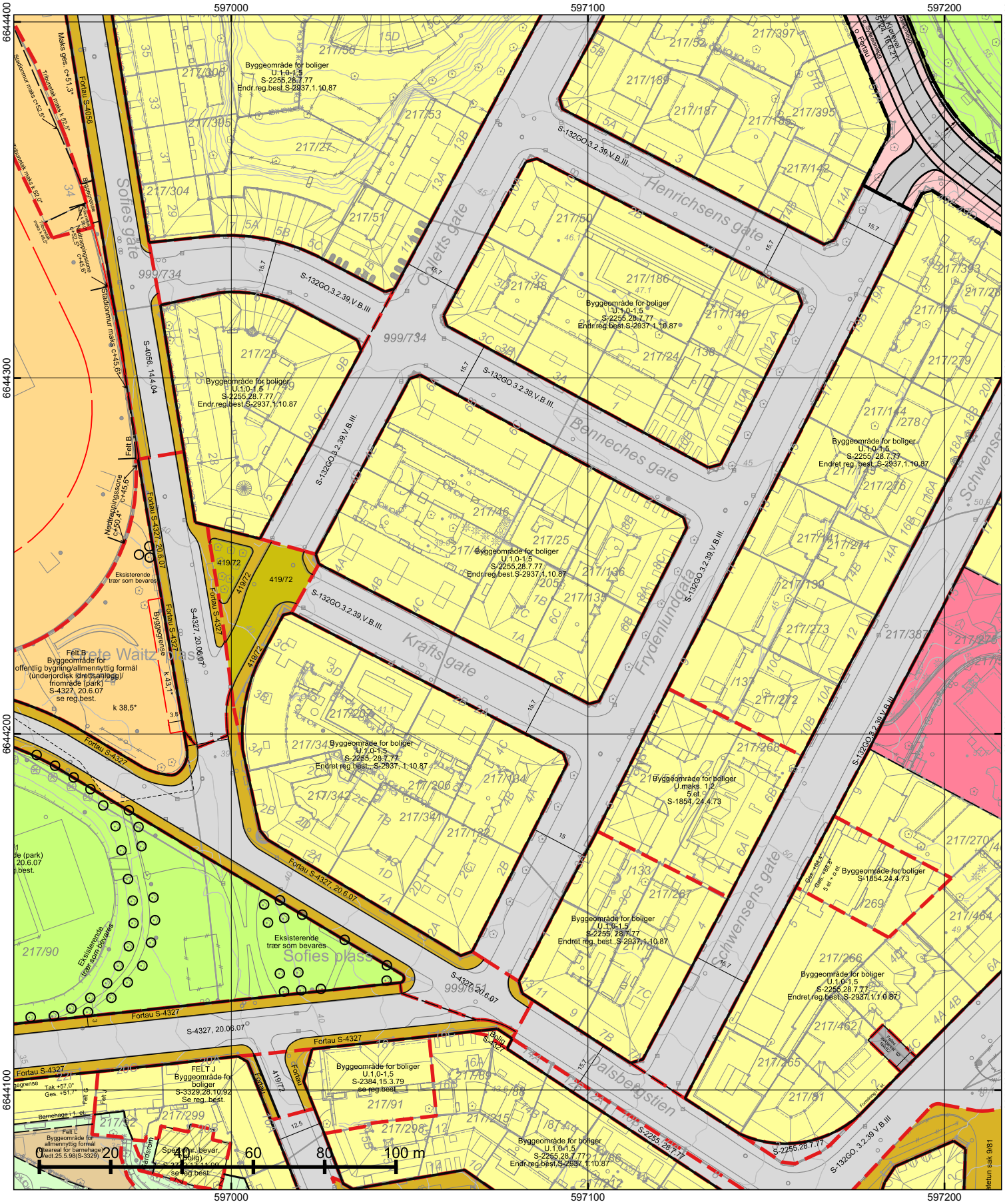
GRUNNDATA

900129	11/03/1899	**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN** OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
507298	09/04/1976	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 92/1000 SNR: 2 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 43/1000 SNR: 3 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 42/1000 SNR: 4 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 47/1000 SNR: 5 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 91/1000 SNR: 6 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 77/1000 SNR: 7 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 48/1000 SNR: 8 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 4/100 SNR: 9 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 93/1000 SNR: 10 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 78/1000 SNR: 11 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 48/1000 SNR: 12 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 4/100 SNR: 13 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 95/1000 SNR: 14 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 78/1000 SNR: 15 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 48/1000 SNR: 16 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 4/100

Side 1 av 2

Oversikt over kjellerbodene
(fra seksjoneringen av gården)





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

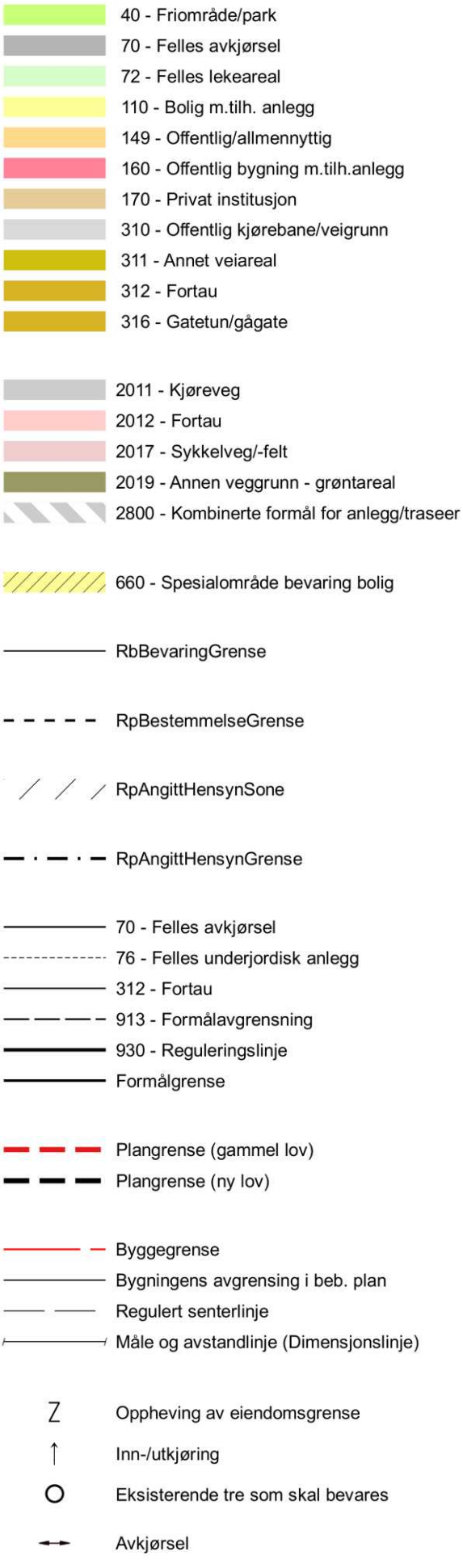
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

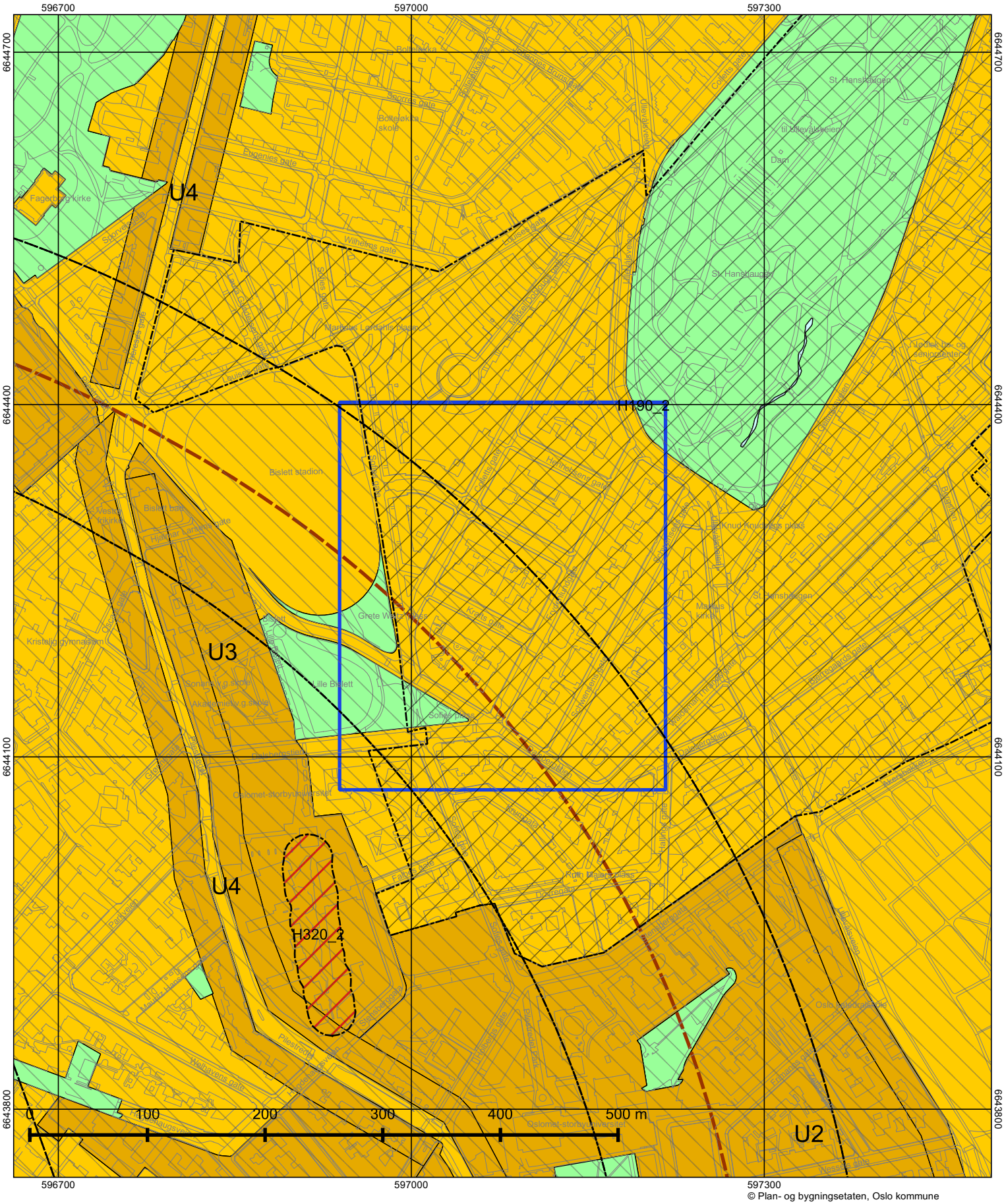
PlottID/Best.nr: 157906/ 86532880
Adresse: Krafts gate 1
Gnr/Bnr: 217/205
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157906/86532880
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Kaffeegl. 1

Sonn. 11/5/1899.

Vormittags.

N. D. J.-No. 113.99
9 Bilag. 143. 46.

731/99

Fremlagt i Chr.a Byret
5 APR 1900
J. Dorenberg

Anmeldelse
Forklaring
7 Tegninger
25/3 Beregning
6/6 Skrivelse
Beregning
1 Tegning

2nd 7 / 1032 / 60

3/8 Skrivelse fra Magistraten m. 4 Bilag (Skjønnsdokumenter)

Expeditions-Dokument No. 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 Thrappe Gade

Indleveret 14 Marts 1899 Attesteret 21 de Januar 1901

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 15 Marts 1899.

O. Bjelke Hattemmeene

OPMAALINGSCHEFEN KRISTIANIA 235/99

Intet at bemærke
Chr. 15/3-99.
Kjærnes Lock

REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 263/99

Grundens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 17/3 1899.
Theodor Gaarris.

Oversendes den ærede Taxationskommission
Kristiania 18 de Marts 1899
O. Bjelke Hattemmeene

Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte af sten og cement, og klosetterne ventileres til en særskilt grundmuret pibe anlagt ved siden af kjøkkenpiben. Entreene og bad ventileres og de forsynes lys ved anbringelse af ovenlys i dørene.

Kristiania 20de marts 1899.

BRANDDIREKTØREN
J. N.
INGENIØR
477
99

Oversendes Hr. Stadsbygningsinspektøren.

Anmeldelsen bør ligget her i flere Dage i Paavente af vedlagte Beregning af 25de d. for Jernbjelkerne. Vinduet i Vinkelen paa det 2den Gaardsrum bør rykkes til samme angivet med Blaat, forat faa Lys og Luft nok til det nedenfor liggende Rum.

Jernbjelker bør anbringes over de Aabninger i 1ste Etage saaledes som indtegnet med Blaat, idet der over Aabningen „C" bør indlægges 2 Stk I Jern № 24.

Der ansøges om Tilladelse til at føre et Trækket Rør i 1ste Etage fra Pigeværelse gjennem Bad ved vestre Gavl, hvorved intet at bemærke.

Tværvæggen „a" maa opføres af 1½ St. Mur i mindst 4de Bjelkelag. Forat efterkomme Sundhedskommissionens Fordringer med Hensyn til Ventilation af Closetter, Entreer og Bade bør der anlægges særskilte Luftpiber ved Piberne „x, y og z" saaledes som angivet med Rødt i 1ste Etages Plan.

Forøvrigt intet at bemærke.

Kristiania d. 28de Marts 1899

C. Bjelke Holtermann

Kopi.

Tilbage fremsendes kvandrede Tegninger af Fløibygningen, idet Trappenummer lappes til Kvandsplassen.

Embs. 16.99 Olaf Nissen.

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommissions i anledning Eierens ovenstaaende Paategning angaaende Forandring af Planerne for Fløiens vedkommende, og med deraf følgende forandret Stillingtagen af Bosetterne.

Kristiania 3die Juni 1899

indk. 5/6 99. C. Bjelke Holtermann

Klasetgulvene maa konstrueres vandtætte af sten og cement. Entréen og bad bør skaffes adgang til tiistrækkeligt lys og luftveie.

Kristiania den 7de Juni 1899.

For Sundhedskommissionen:

C. Bruun.

Karl Roth

SAN. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 989/99

Den forandrede Plan approberes i Henhold til Sundhedskommissionens Paategning.

Kristiania 8de Juni 1899

C. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes Hr. Stadskaptein under Henvisning til Commandørens vedlagte Rekvisition for Fundamentering af 6te Leds Mur med Bomingsplan og Liste.

Den foreslaaede Fundamentering med Pæle findes tilfredsstillende, og af Hensyn til Nabobygningen paa No 6 Frydenlundsgaden maa man fraraade, at der graves dybere for Fløien end anført i Skrivelsen.

Kristiania 8de Juni 1899

C. Bjelke Holtermann

Kraftsgl. 1

Jm. 1154/1936.

Isolasjon av

gummi o.s.v.

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN D.J. No. 1154/36 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Isolasjon grunnmur etc.

på matr.nr. 1 Krafts gate

Innlevert 5. juni 1936. Attestert

Oversendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 6-6-1936.

N/MS.
J.nr. 1154/1936.

Ad: 1 Kraftsgate.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 9. juni 1936.

Ad: matr. nr. 1 Kraftsgt. Jnr. 1189/36.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales. Gårsplass må gis godt fall til sluk.

24 JUN. 1936

Oslo helseråd, den 23 juni 1936.

Efter bemyndigelse.

N/MS.
J.nr.1154/1936.

Ad: 1 Kraftsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 25.juni 1936.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 26/6-36.
Medd. 27/6-36.
Bl.a. om ansv. rett.

N.d.i anl. bl. 3.
Oslo 2/7-36.

anb

N/MS.
J.nr. 1154/1936.

Ad: 1 Kraftsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 3.

Oslo den 4. juli 1936.

Anbefalet bl. 3 innvilges
4/7-36
meddelt 6/7-36

Bl. 4/5.

N.d.i anl. bl. 4-5
Oslo 14/7-36

APPROBASJON:

J. nr. 2555/54. N/RB.

Ad matr. nr. 1 Krafts gate:

Eier: P. Ekeberg,

Anmelder: P. Ekeberg,

Arbeidets art.: Innlegging w. c..

- -

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegning approberes under forutsetning av at bygningsloven, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene og vedlagte approbasjonsbetingelser av 29/7-1954 fra helserådet følges.

För byggetillatelse kan gis må:

1) ansvarshavende være godkjent,
2) avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3) material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, (kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951).

Oslo, bygningssjefen, den 5. august 1954.

Y. Riis.

konst.

S. Nesheim.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: Krefts gate 1	Journalnr: 76/1744	Tegn. nr: 1-
Arbeidets art: Innredning dusj, v.c. i 1.,2.,3., og 4.etg.	Innlevert: 8.6.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Lilly Sætre v/Eva Sætre, Kraftsgt. 1, Oslo 1		
Anmelder: Arne Jørstad, Kr. Augustsgt. 12, Oslo 1		

Oslo den, 6. juli 1976 AS/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vaskerom/dusj/w.c. må på forskriftsmessig måte luftes til over tak.

Rörleggerarbeidene må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Før byggetillatelse (tilletelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter nrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetiliatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad. bem. Arild Skappel.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.30—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Skj. B 17

24. mars 1977

Arne Jörstad
Kr. Augusts gate 12

OSLO 1

Ingeniör Skappel

AS/RJ 76/1744

Krafts gate 1
Innredning dusj,w.c. i 1.2.3. og 4.etg.
Byggherre: Lilly Sætre v/ Eva Sætre.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.2 og 3 samt brev av 11.3.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.1 utgår og må makuleres.

Kreditnota på kr.225.- følger vedlagt.

Oslo bygningskontroll

for Arild Skappel
I. Sundve.

Lilly Sætre
v/ Eva Sætre
Krafts gate 1

OSLO 1

4. januar 1979

Ingeniør Skappel

AS/RJ 76/1744

Krafts h gate 1
Innredning dusj,w.c. i 1.,2.,3. og 4. etg.
Byggherre: Lilly Sætre.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 4 og 5 samt brev av 15.12.78 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.2 og 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Arild Skappel.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj, w.c. i 2. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krafts gate 1		76/1744

Byggherre

Lilly Sætre v/
Eva Sætre,
Kraftsgt. 1,

Oslo 1.
PMB/KS

Ansvarshavende

Entrepr. Olaf M.Soelberg,
Vøyensvingen 3 B,

Oslo 4.

Dato
4. april 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo, den 15/12.1977

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 DES 1977

Oslo Bygningskontroll
Hersalsbegt. 19
Oslo 5.

77/

Ventilasjonsanlegg - Kraftsgt. I.

Jeg oversender tegninger av ventilasjonsanlegg for Kraftsgt. I for approbasjon.

For leilighet avmerket C og D medsendes tegninger. Tegninger for disse leiligheter skal foreløpig ikke approberes.

Med hilsen,

Eva Søtre

Eva Søtre

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 18[illegible] 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: **Krafts gate 1**	Journ. nr.: **77/3973**	Tegn: **1-2-3-**
Arbeidets art: **Ventilasjonsanlegg Hovednr 76/1744**	Innkom. dato: **15.12.77**	
Bygningens art: **4**		
Byggherre: **Bva Sætre, Krafts gate 1, Oslo 1**		
Anmelder: **Ing. Onsrud A/S, Munkedamsveien 35 E, Oslo 2**		

Oslo den, **2. februar 1978** **SAS/BK**

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

De betingelser som er stillet av helserådet og brannvesenet i ekspedisjon av henholdsvis 11.1. og 23.1.78, må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Forøvrig forutsettes at tegningene er i samsvar med tidligere approbert byggemelding,.(arkitekttegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. **Sven Sandberg**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 6.17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/1744

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krafts gate 1		77/3975

Byggherre	xxxxxxxx byggemelder
Eva Sætre, Krafts gt. 1, Oslo 1.	- Ing.Onsrud A/S, - Munkedamsveien 55 B, - Oslo 2.

Oslo KH/TL

16.januar 1980

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
K.Hansen

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

SKI. C-16 ANDVC RD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: Krafts gate 1	Journalnr.: 77/2603	Tegn. nr.: 1—
Arbeidets art: Innredning dusj/w.c. i 2. etg.	Innlevert: 18.8.77	
Bygningens art:		
Byggherre: Helge Hjetland, Krafts gate 1, Oslo 1		
Anmelder: " " " "		

Oslo den, 7. september 1977 SAS/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at baderommet får forskriftsmessig avtrekk over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakk-vesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [XX] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygnings-kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørs-målet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så vidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem. Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/w.c. i 2. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krafts gate 1		77/2609

Byggherre

Helge Hjetland
Krafts gate 1
Oslo 1

Ansvarshavende

Byggm. Asbjörn Langlien
Josefinesgt. 26
Oslo 3

GT/BP

Dato
17. mars 1978

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

for bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

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

SM. C-16. ANDVORT.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	Krafts gate 1	Journalnr.	
Arbeidets og byg. ingens art	Innredning dusj og w.c. i 1. og 2. etg.	Innlevert	83/1956 25.5.83
Byggherre	Eva Sætre, Krafts gate 1, Oslo 1.		
Anmelder	" " "		

SAS/RJ

Oslo, den 3. juni 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakk-vesenet.

Det forutsettes dessuten at baderommene får forskriftsmessig ventilasjon.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

I. Sundve.
fung. sjefarkitekt.

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsleibsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning dusj og w.c. i 1. og 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krafts gate 1		83/1956

Byggherre

Eva Sætre
Krafts gate 1

OSLO 1

Ansvarshavende

Byggm. Robert Schjerpen
Lerdalsvn.32

OSLO 12

PMB/BS

Dato

13.januar 1984.

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

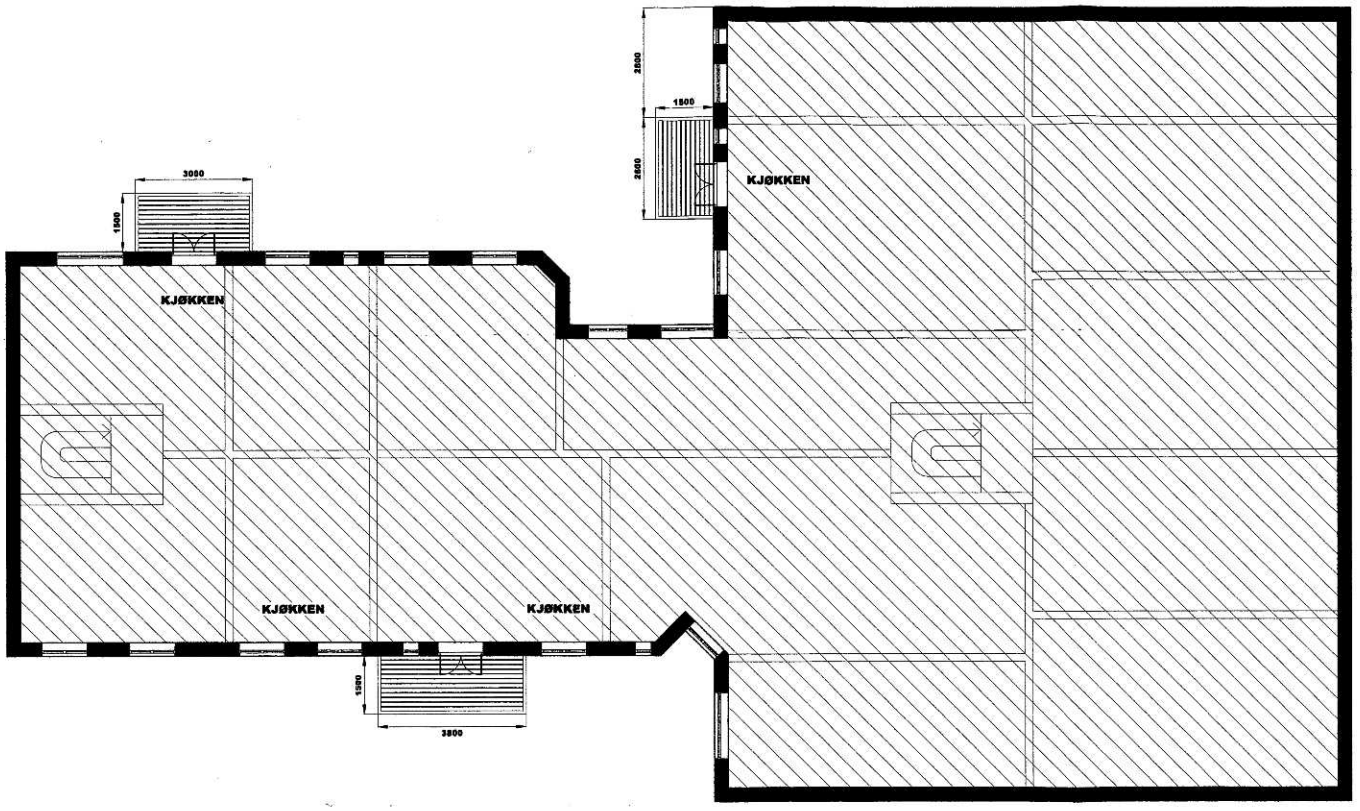
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

E-2



Revisjon	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	KRAFTSGATE 1			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
06.02.2008	RRI - KR	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B804-01				
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Arkitektfirmaet as
Kirkegata 15, Postboks 455
3103 Tønsberg
+47 33 35 10 73
+47 33 35 10 74
Org nr 974 844 653 MVA
Bankgiro 32500675324
Arkitekt Kristin Rasmussen
Sivilarkitekt Frode Rasmussen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO
post@balkongteam.no

Dato: 21012009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804796-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRAFTS GATE 1	Eiendom:	217/205/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Krafts gate 1	Adresse:	Krafts gate 1, 0169 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KRAFTS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Sameiet Krafts gate 1, Krafts gate 1, 0169 OSLO, kiror@online.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.03.2023
	202213382 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	KRAFTS GATE 1C	Eiendom:	217/205/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Brager Carlsen	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Krafts gate 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 20.03.2023.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Thomas Brager Carlsen, Strømstangveien 22, 1367 SNARØYA

113. 99

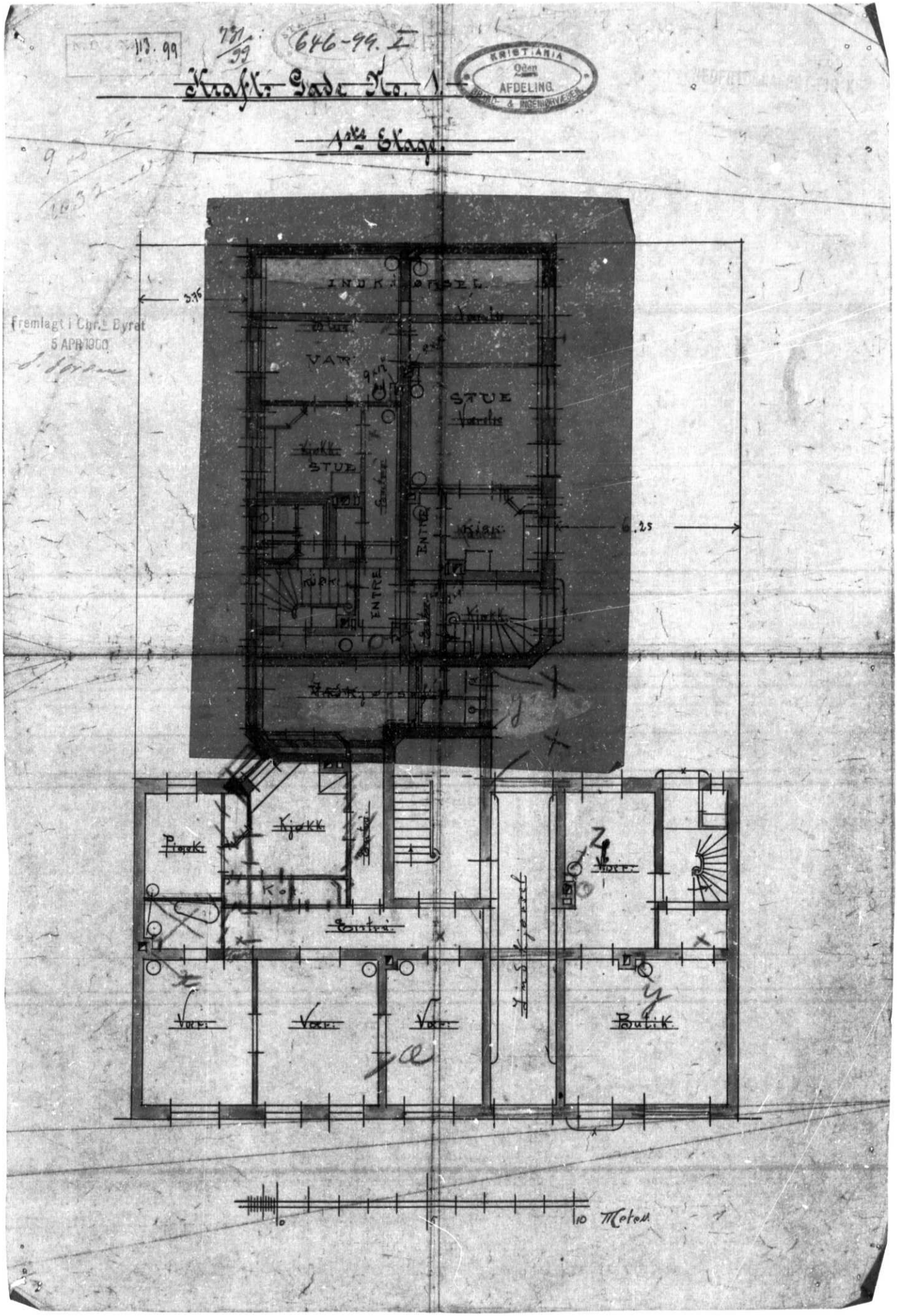
789/99 646-99. L

KRISTIANIA
Øden
AFDELING

Kraftv. Gade No. 1.

1ste Etage.

Fremlagt i Cpr.s Byrat
5 APR 1900

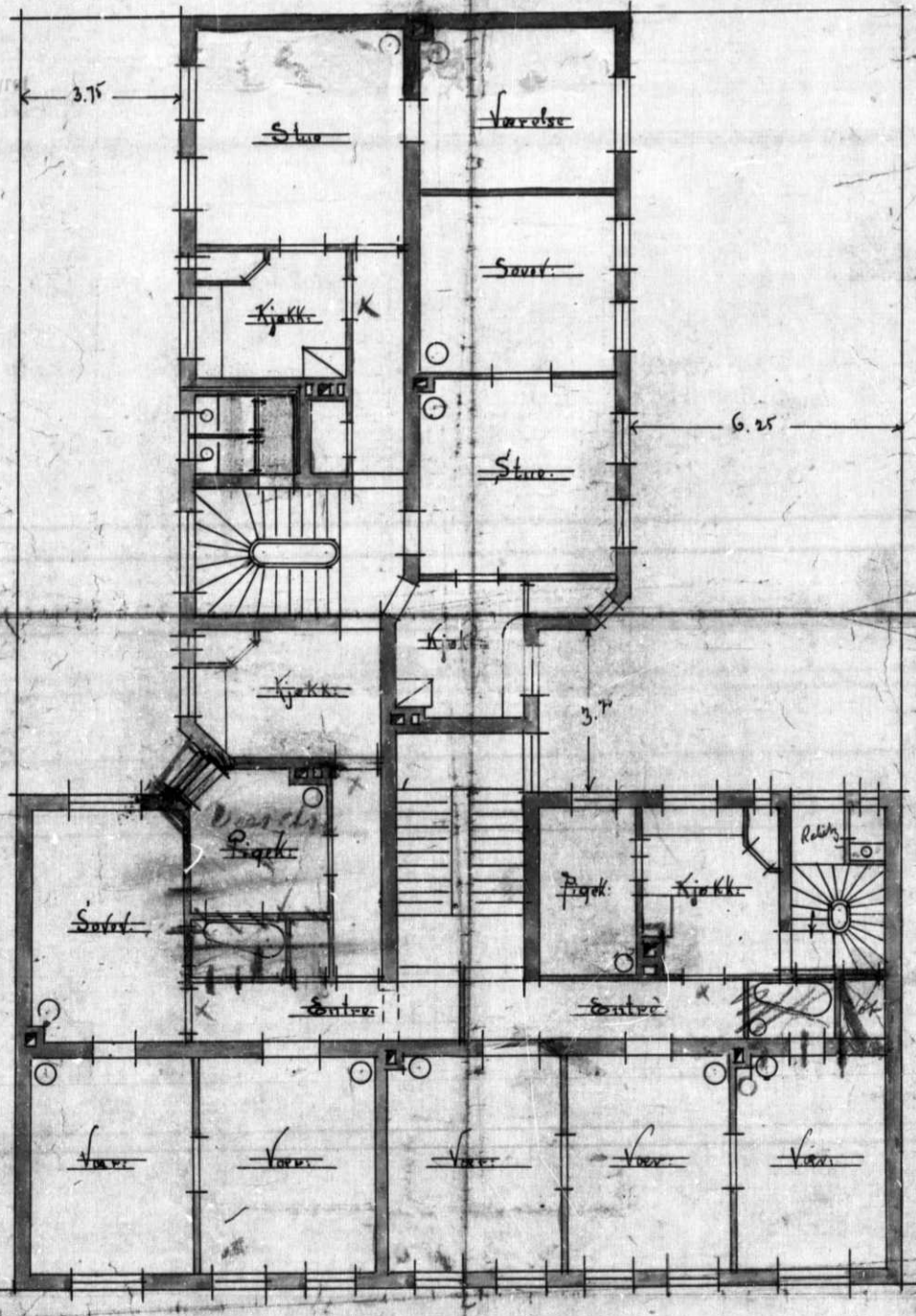


113.99 731/99. 646-99. I

Kraftz Gade No 1.

2:, 3:, 4:, og 5½ Etage.

Fremlagt i Chr. Byret
5 APR 1900



0 5 10 Meter.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: Krafts gate 1	Journalnr. 76/1744	Tegn nr. 1-
Arbeidets art: Innredning dusj, w.c. i 1.,2.,3., og 4.etg.	Innlevert 8.6.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Lilly Sætre v/Eva Sætre, Kraftsgt. 1, Oslo 1		
Byggemelder: Arne Jørstad, Kr. Augustsgt. 12, Oslo 1		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 12/9.77 R.H. 13/9 77 R.H.

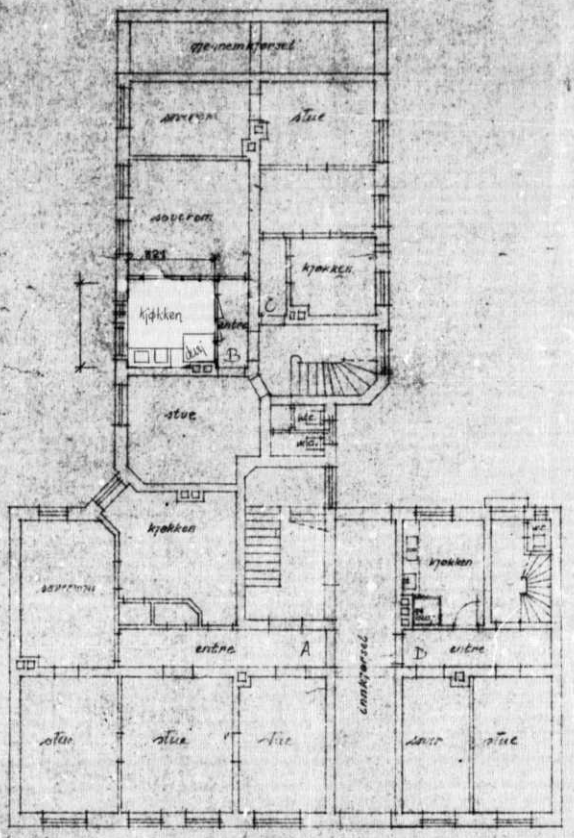
SEND BYGGETILLATELSE 2/5-78. R.H. 2-5-78 sp

(gjelder innvedn. bad i leil. A.)

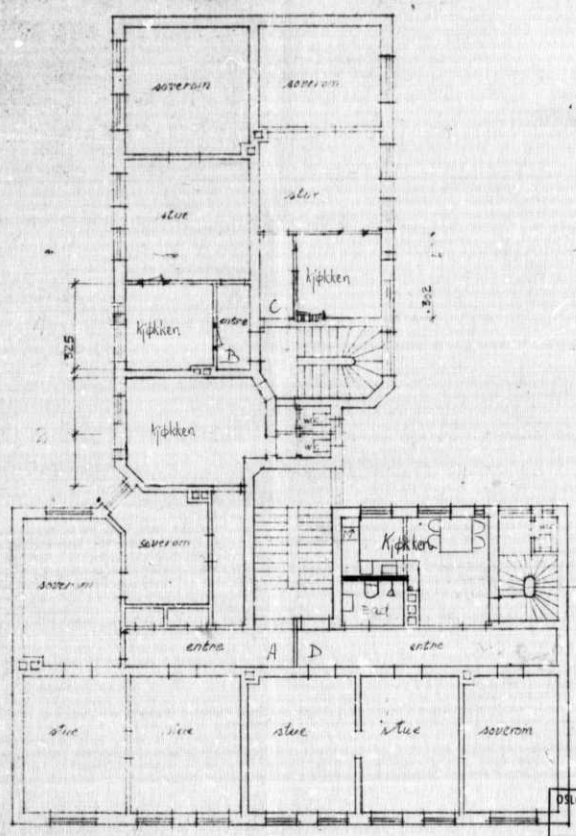
Meldt SER Tegn 7 25/7-79 Unj Falch.

Nr. B 15 6000 6000 Andvord

MEDFOTOGRAFERT - 21 X



1. etasje



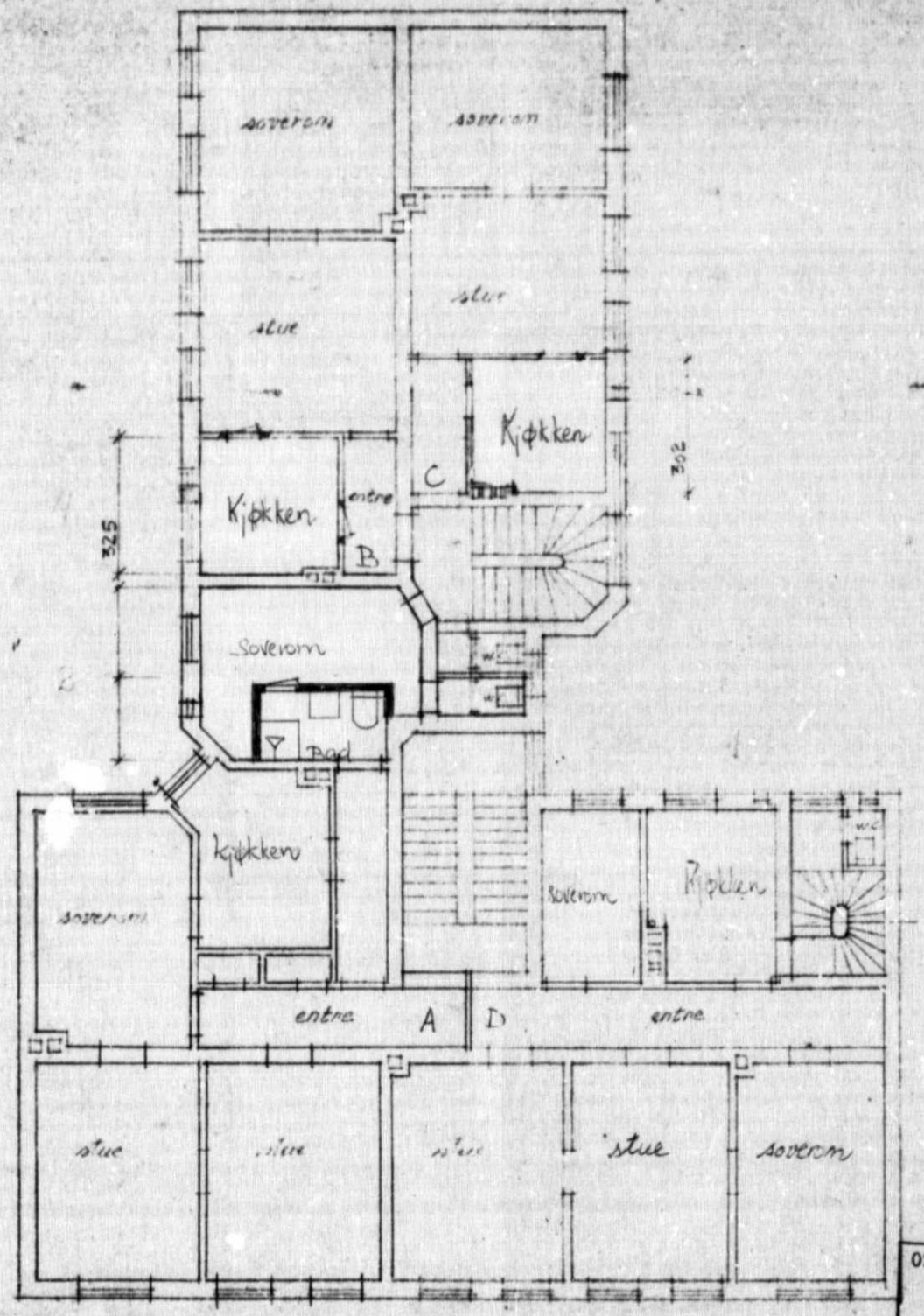
2. etasje

4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 DES 1978

MÅLESTOKKEN ER IKKE HELT NØYAKTIG, KUNSTNER HAR UTSNITT AV ETASJEPLAN I MÅL 1:50. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
ANTALL PEIS KJØKKEN OG BADEROM OVERFØR ADRESSENE I BEGGE LEDIGE PIPELØP. OBS! IKKE MULIG Å BRUKE BEGGE ANTALL PEIS W.C.

NEDFOTOGRAFERT - 21 X



4 etasje

5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 DES 1978

NB! MÅLESTOKKEN ER IKKE HELT NØYAKTIG. KONTROLLER DERFOR UTSNITT AV ETASJEPLAN I MÅL 1:50. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
SEPARATE
AVTREKK FRA KJØKKEN OG DUSJ/WC OVER TAK ANBRAGT I EKIST. LEDIGE PIPELØP. DUSJ 2 PAR AVTREKK I EKSIST. AVTREKK FRA W.C.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: Krafts gate 1	Journalnr.: 77/2509 1--
Arbeidets art: Innredning dus./W.C. i 2. etg.	Innlevert: 18.8.77
Bygningens art:	
Byggherre: Helge Hjetland, Krafts gate 1, Oslo 1	
Byggemelder: " " " "	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 20.9.1977 RW 22/9-77 RB

Etasjesnitt 2 etg. Kraftlagt i Oslo

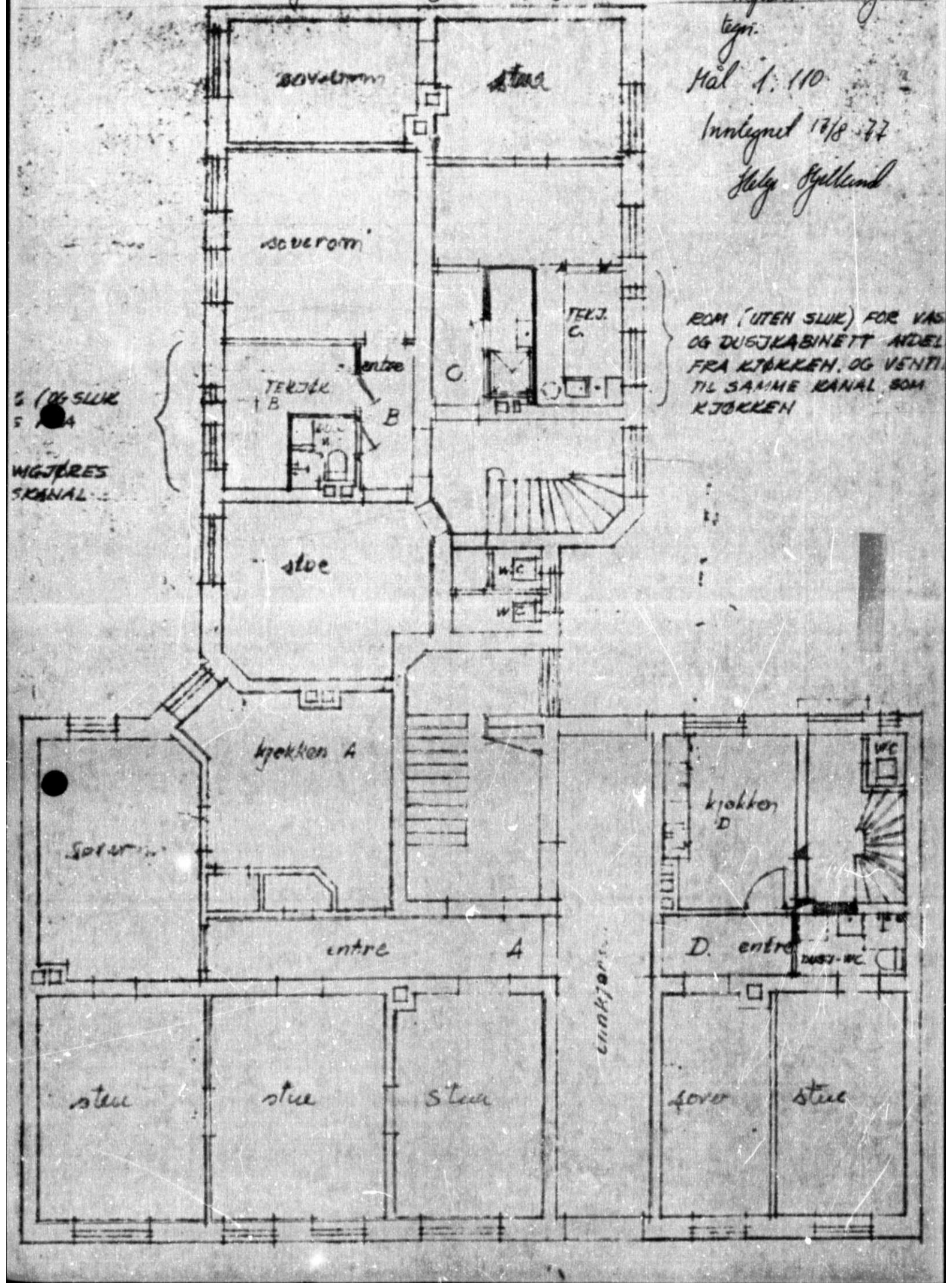
NEDFOTOGRAFERT 19

Kopiert etter samle tegn.

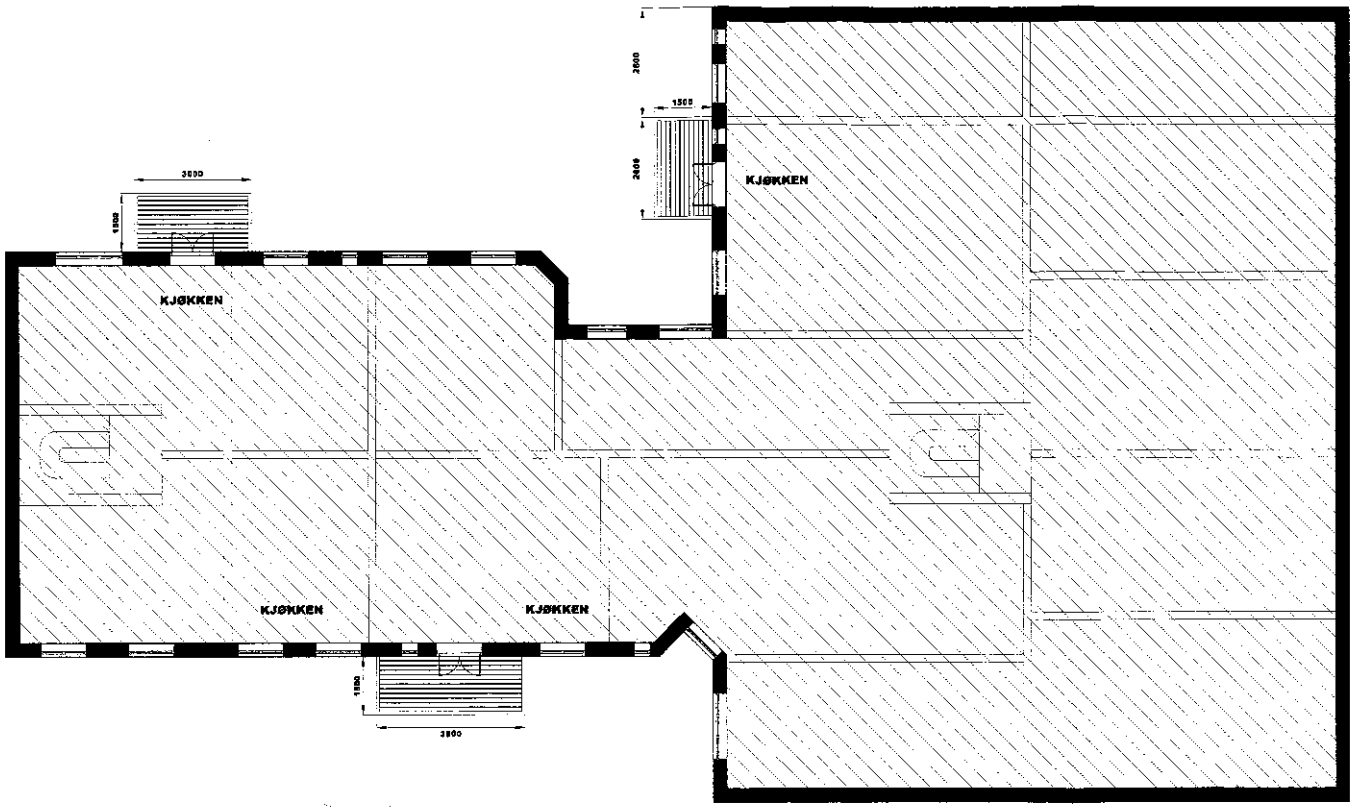
Mål 1:110

Innlagnet 13/8 -77

Helge Gjelland



E-2



Revisjon	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	KRAFTSGATE 1			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
06.02.2008	RRI - KR	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B804-01				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

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:
Krafts gate 1 C, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 205, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
