



Æ

# Krumgata 8

0170 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



finne ditt nye hjem

E



## Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	100
Kort om oss .....	185

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Krumgata 8, 0170 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 217 Bnr. 214 Snr. 2 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 119 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 119 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 119 kvm, Bruksareal: 119 kvm, BRA-i: 119 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1901

## TOMT

Fellestomt 314 kvm

## PRISANTYDNING

9 900 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 30.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 247 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 900 000,-))

kr 248 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 148 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 157 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 661,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, betjening andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Sameiet har avtale med Telia og blir fakturert direkte for kabel-TV og bredbånd.

## EIER

Anticimex Forsikring AB Norsk Avdeling av Utenlandsk Foretak v. Jørgen Opstad Sunde

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en skikkelig godbit beliggende i en rolig, skjermet gate sentralt på St. Hanshaugen! Lekker, påkostet 5-roms over to plan. Hovedetasjen består av delvis åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom, lekkert badrom og en innbydende entré. Underetasjen består av stue, soverom, delikat badrom og teknisk rom/vaskerom.

Leiligheten ble vesentlig oppusset og påkostet i 2020 og 2024, og holder en gjennomgående høy standard med fokus på kvalitet.

- \* Skikkelig townhouse-følelse
- \* Herlig peisovn, ny i 2020
- \* To delikate badrom, renoverte i 2020/2024
- \* Lekkert HTH-kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer fra Miele
- \* Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- \* Nytt EL-anlegg i 2020/2024
- \* Vannbåren gulvvarme i alle rom
- \* Nydelig bakgård med lounge-område

## PARKERING

Det er flere parkeringshus i nærområdet med mulighet for leie av innendørs parkeringsplass, bl.a. i Schwensens gate, rett ved bygården.

Det er ellers kommunal beboerparkering i området hvor man kan parkere døgnet rundt.

Priser for beboerparkering 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nær nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. I parken er det turmuligheter, sommerservering, konsertscene, andedam, benker, fjordutsikt og mye mer. Stensparken kan også friste på varme sommerdager. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen er det gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Kort vei er det også til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor, Mester Grønn og Apotek1. Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislett bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det er ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Omtrent like langt er det til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikkestopp for trikk nr. 17 og 18 og busstopp for buss nr. 21 og 37 ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Bislett, Buss - Waldemar Thranes gate.

OsloMet på Bislett ligger kun få minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

### TOMT

Fellestomt, 314 kvm

### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

### SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA: 72 m<sup>2</sup>.

- BRA-i: 72 m<sup>2</sup>: (Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom)

Underetasje:

BRA: 47 m<sup>2</sup>.

- BRA-i: 47 m<sup>2</sup>: (Gang, stue, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom)

Totalt:

BRA: 119 m<sup>2</sup>.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### BYGGEMÅTE

Klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Grunnmur i murverk og naturstein. Støpte kjellerdekker. Etasjeskillere av trebjelkelag, trolig isolert med stubbloftleire. Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Tilbygg / modernisering:

2020: Modernisering - Leiligheten ble modernisert i 2020 og bruken av kjelleren ble gjort om.

2024: Modernisering - Deler av leiligheten ble pusset opp igjen i 2024.

2024: Ombygging - Det er fremlagt en Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utforende veggkonstruksjoner i kjeller

Krumgata 8, GBNR 217/214, skrevet av Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

Følgende bygningsdeler har fått TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Eventuell utskiftning av vinduer skjer i regi av sameiet.

Innvendig > Overflater: Det er påvist skader på overflater. En gulvflis i gangen i 1. etg. er knekt.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Boligen fraviker fra byggemeldte tegninger datert 1935 i forhold til dagens planløsning:

Hovedetasje:

Soverom nummer 3 var opprinnelig bod og delvis entré.

Nytt badrom har blitt etablert der entréen var.

Soverom nummer to hadde opprinnelig adkomst fra daværende kjøkken. Nå er det adkomst fra gangen.

Det var opprinnelig et tredje soverom i hovedetasjen, men dette har blitt fjernet og åpnet opp. Hele det rommet er nå kjøkkenet.

Det har blitt åpnet opp mellom stuen og gangen.

Boligen har tatt i bruk fellesareal/trappoppgang og innlemmet dette i egen bolig.

Trappen har blitt flyttet.

Underetasjen:

Trappen har blitt flyttet.

Kjøkkenet har blitt fjernet og trappen har blitt flyttet/innlemmet der kjøkkenet opprinnelig stod.

Det har blitt opprettet et teknisk rom/vaskerom der trappen opprinnelig var før.

Bod og entré har i dag blitt et badrom.

Det foreligger nyere byggemeldte tegninger datert 2020.

Dagens plantegning fraviker fra disse:

Underetasjen:

Trappen har blitt flyttet.

Kjøkkenet har blitt fjernet og trappen har blitt flyttet/innlemmet der kjøkkenet opprinnelig stod.

Det har blitt opprettet et teknisk rom/vaskerom der trappen opprinnelig var før.

Bod og entré har i dag blitt et badrom.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg

grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Standard

### STANDARD

Kjøkken:

Nydelig HTH-kjøkken, nytt i 2020. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og benkeplate i stein. Topp moderne, integrerte hvitevarer fra Miele. Hvitevarene består av induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap med frys. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og kullfilter integrert i induksjonsplattetopp.

Baderom i 1. etasje:

Pent, flislagt badrom som består av servant med speil over, vegghengt klosett og dusjhjørne med skyvedører. Varme i gulv, elektrisk avtrekk og downlights i himling. Badrommet ble renoveret i 2020.

Baderom i underetasjen:

Delikat og romslig spabad som består av dobbelservant over innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar. Varme i gulv, elektrisk avtrekk og downlights i himling. Badrommet ble renoveret i 2024.

Innvendige gulv:

Parkett på gulv i alle rom unntatt på badrom, vaskerom og entre/gang hvor det er flislagt gulv.

Innvendige vegger:

Malte vegger og flislagte vegger på baderommene.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen er registrert på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført.

Krumgata 8 - Bruksendring av kjeller - Ferdigattest - 2021

Krumgata 8 - Fasadeendring på tak - Ferdigattest - 2007

Krumgata 8 - Overbygg over inngangsparti mm - Tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) - 1994

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Felles varmtvannsbereder i regi av sameiet. Det er etablert vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 5 695,- per 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 661,- pr.mnd.

Varmtvann, fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

### SPEKIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen andel fellesgjeld per 06.10.24.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 405 027,- Som sekundærbolig Kr. 9 139 104,-

### SAMEIE

Sameie: Sameiet Krumgaten 8 AM, Orgnr: 997105710

Styret opplyser om at det har blitt fullført en omfattende oppgradering av brannsikkerheten etter pålegg fra Brann & Redning.

Videre opplyser styret om at de har en veldig aktiv policy for å hindre hyblifisering i sameiet. Etter grunnlag i både lov og egne vedtekter, vil de forhindre en omstrukturering av seksjonen med tanke på å gjøre den om til "hybelhus". Styret vil være sterke motstandere av å få inn kommersielle aktører som tenker utleie.

## FORRETNINGSFØRER

Sameiet Krumgaten 8 AM v/ Vegard Bye

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørfordelerskap plassert på badetrom og i vaskerom.

Det er nye avløpsrør i plast.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene.

Kullfilter på kjøkkenet og elektriske vifter i våtrommene.

Felles varmtvannsbereder i regi av sameiet.

Det er etablert vannbåren varme i hele leiligheten.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er montert brannvarslingsutstyr og ny

brannslukkingsapparat.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. De må ikke være til sjenanse for andre beboere.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1986/80-3/105 Pantsettelseserklæring  
02.01.1986

BELØP: NOK 5.000  
Panthaver: Sameiet  
Lnr: 1122714  
PANTSETTELSESERKLÆRING  
PRIORITET ETTER: 95%  
AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID  
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata  
1986/80-2/105 Seksjonering  
02.01.1986  
opprettet seksjoner:  
snr: 2  
formål: Bolig

1988/78967-2/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
15.11.1988  
ending av formål/brøk:  
snr: 2  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 140/891  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Sofies gate 1 - Oppføring av 11 balkonger  
Saksnummer: 202454366 - Byggesak. Mottatt sak: 03.04.2024  
Status: Tillatelse gitt

Det søkes om oppføring av 11 balkonger på bygningens bakgårdsfasade, samt tilhørende utskifting av vinduer med balkongdører.

For mer informasjon, se  
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454366)

caseno=202454366

Bjerregaards gate 2 A-B - 4 - Waldemar Thranes gate 3 A-E -  
Oppføring av to tilbygg og riving av deler av bygning - Tidligere  
adresse: Bjerregaards gate 2  
Saksnummer: 201800794 - Byggesak. Mottatt sak: 24.01.2018  
Status: Mottatt søknad om endring

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to påbygg på det lave bygningsvolumet til bygningen, ett mot Bjerregaards gate (bygg B) og ett mot Waldemar Thranes gate (bygg A). Påbygget mot Bjerregaards gate har tre etasjer og påbygget mot Waldemar Thranes gate har fire etasjer samt takterrasse. Fasadene utføres i mineralittpuss og vinduene plasseres dypt i fasaden. Mot gate er vinduer og dører metallbeslåtte, mens mot bakgård har fasadene detaljer i oljet/ubehandlet treverk. Rekkverk utføres i herdet og laminert glass uten stolper og overligger, håndløper i rustfritt stål utvendig. Heis- og trappeoppbygg på tak båndtekket med prepatinert sink. Påbyggene innehar 8 nye boenheter hver, dvs. 16 stk totalt. I tillegg er det gitt rammetillatelse til endringer av eksisterende bygning. For eksisterende bygg endres planløsningen i underetasjene (det etableres heis- og trapperom, hovedinngang, boder, sykkelplasser, avfallsrom o.l. til nye boliger), 1. etasje (det etableres heis- og trapperom) og 2.-7. etasje (enkelte lettvegger i eksisterende boliger rives). I tillegg omfatter tiltaket fasadeendringer av eksisterende bygg. Alle fasadene skal pusses med strukturert betongpuss, og på fasaden mot nordøst/gårdsrom flyttes vinduene innenfor balkongene ut til fasadeliv og økes i størrelse, og balkongbrystningene i betong skiftes ut med glass. For øvrig rehabiliteres bygningen. Fasadene mot gate underliggende påbyggene utføres likt som påbyggene.

For mer informasjon, se  
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201800794)  
caseno=201800794

Ny T-banetunnel gjennom Oslo sentrum:  
Planleggingen av en ny T-banetunnel fra Majorstuen til Tøyen/Ensjø er i gang. Tunnelen vil kobles sammen med dagens T-bane på Stortinget.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny T-banetunnel og nye stasjoner for å møte den økte etterspørselen etter kollektivtrafikk som følge av blant annet befolkningsveksten i Oslo-området.

En ny tunnel vil gi økt kapasitet gjennom sentrum. Dette betyr flere og hyppigere avganger ikke bare i sentrum, men på hele T-banenettet med over 100 T-banestasjoner. Samtidig blir både Bislett og Grünerløkka ved Nybrua tilgjengelig med T-banen.

Når hovedstrømmene av reisene gjennom sentrum gjøres med skinnegående transport under bakken, frigjøres plass på overflaten til andre formål.

For mer informasjon, se  
<https://ruter.no/om-ruter/prosjekter/ny-t-banetunnel/>



# Kjøpsvilkår

## OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 247 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 900 000,-))

-----  
kr 248 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 148 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 157 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.6 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 500)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 9 900 000,-) (Kr.89 100)

Visningshonorar (Kr.5 800)

Styling (Kr.35 890)

Markedspakke 1 (Kr.17 500)

Oppgjør (Kr.7 250)

Tilstandsrapport og målsatt plantegning (Kr.11 500)

Tilrettelegging (Kr.14 700)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 300)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Totalt kr. (Kr.202 233)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAKSNUMMER

125-24-0564

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske

personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Org. nr: 931569082  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo  
Tlf:

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

### **SAKSBEHANDLERE**

Anders Andersen  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Oda Heiberg Løvik  
Eiendomsmegler  
Mob: 41 46 76 42  
[/ E-post: ohl@eie.no

DITT NYE  
HJEM?





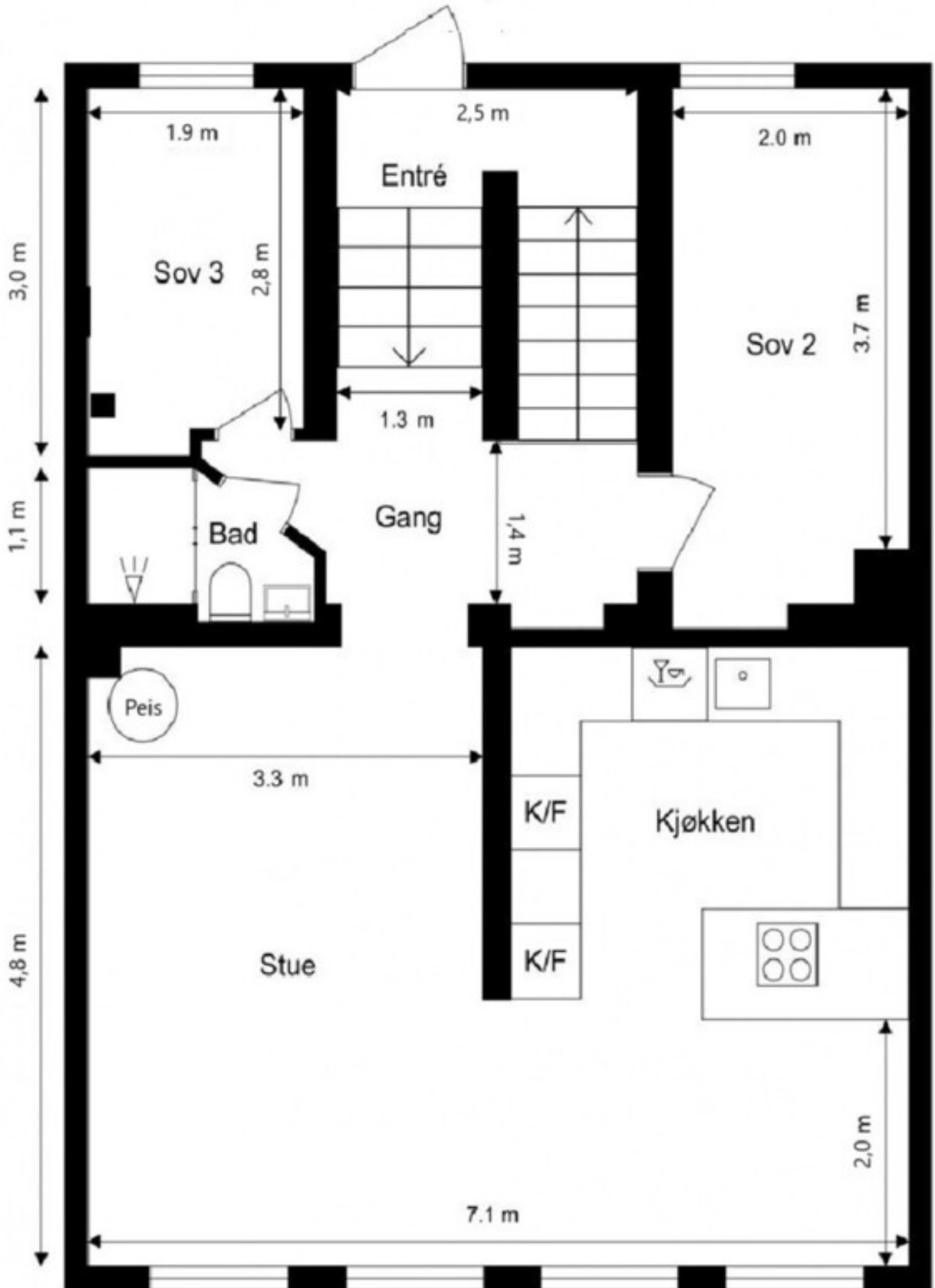






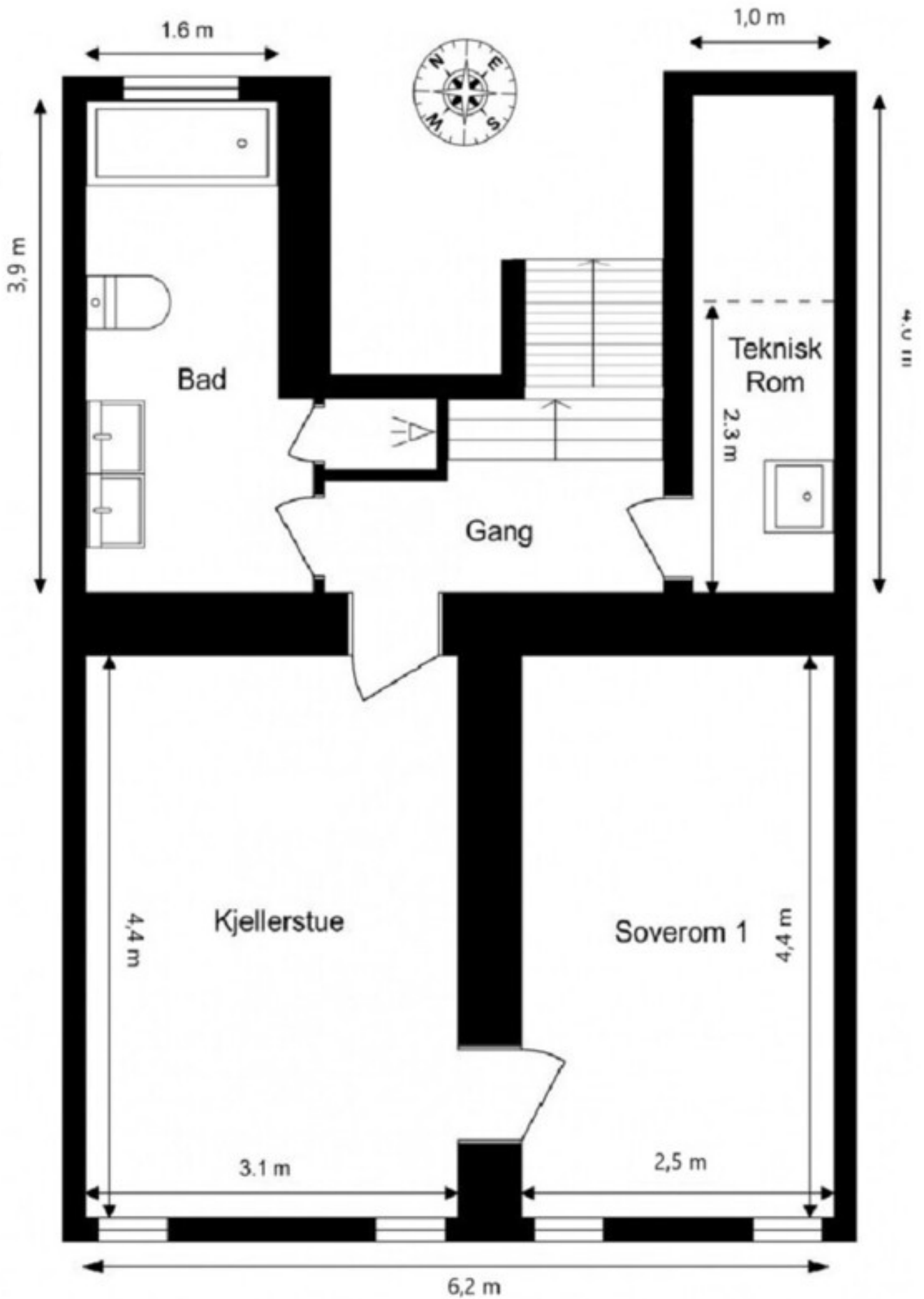
# Krumgata 8, 0170 Oslo

## 1.etasje



# Krumgata 8, 0170 Oslo

## Kjeller



# 1. ETA



ASJE











# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















































11:57

Miele

12:59

**Miele**  
INDUCTION



















































UNDERE



ETASJE



















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

















AMSTERDAM



















































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



08 - 16

delilla

LEHÖGLEREN





TANNTEKNISK LABORATORIUM











王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







Gutta på  
Kauger

smakfulle  
grønnsaker

fløtt fra  
Albert Idsøe

chevre fra  
Undredal

egg fra  
Soten

Grostad  
gris





# BISLET BAD

★ BILBANE ★ FLIPPER ★

- ★ BAR
- ★ ARCADE
- ★ BILBANE
- ★ FLIPPER
- ★ PIZZA

★ ORGANIC MEXICAN CO...

*Vacueta Verde*




# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Krumgata 8, 0170 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 217, bnr. 214, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 02.11.2024

Oppdragsnr.: 21138-1074

Referansenummer: YP8642

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



# NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





**BOLIGTAKSTMANNEN**

**Rapportansvarlig**

Johannes Barbantonis  
Uavhengig Takstingeniør  
johannes@linima.no  
942 46 240



**BVN** ØYEGRANLINGS  
VÅTROMSNORM  
GODKJENT  
VÅTROMSBEDRIFT



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





# Beskrivelse av eiendommen

## Standard:

Leilighet i to etasjer beliggende i 1te etasje med kjeller i boligblokk ved St. Hanshaugen / Bislett i Oslo. 1. etg ble renoveret i 2020 og kjelleren i 2024. Kjellerveggene ble revet i 2024 pga grunn av fuktinnsig og det ble etablert en innvendig fuksikring i kjeller som er knyttet til eksisterende pumpekum. Boligen holder en generelt høy standard med kvalitet på materialvalg og bl.a. vannbåren gulvvarme i alle rom. Leiligheten har egen inngang fra bakgården.

## 1. etasje:

Entre: Flis på gulv, gulvvarme. Malte overflater vegg og tak. Downlights. Calling anlegg. Trapp. Takhøyde er på 2,07m.  
Gang: Flis på gulv, gulvvarme. Malte overflater vegg og tak. Skap. Rørfordelskap vannbåren varme. Takhøyde er på 2,78m.

Stue: En stavs parkett på gulv, gulvvarme. Utenpåliggende, firkant downlights. Malte overflater vegg og tak. Vedovn. Takhøyde er på 2,75m.

Kjøkken: En stavs parkett på gulv, gulvvarme. Utenpåliggende, firkant downlights. Kjøkkeninnredningen fra 2020 med hvite glatte fronter i overskap og trefronter i underskap. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med svart, ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde), kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Samtlige hvitevarer er fra Miele. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert. Takhøyde er på 2,75m.

Baderom: Flislagt bad, gulv og vegg. Malt tak med downlights. Det er etablert servant med speil over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjsone med skyvedør i herdet glass. Gulvvarme og elektrisk avtrekk.

Soverom1: En stavs parkett på gulv, gulvvarme, Malte vegger og tak. Garderobeskap, en skapdør med speil.

Soverom2: En stavs parkett på gulv, gulvvarme, Malte vegger og tak. Åpne garderobeløsning.

## Kjeller:

Gang: Flis på gulv, gulvvarme. Malte overflater vegg og tak. Trapp. Takhøyde er på 2,30m.

Kjellerstue: En stavs parkett på gulv, gulvvarme. Utenpåliggende, firkant downlights. Malte overflater vegg og tak. Takhøyde er på 2,26m.

Soverom: En stavs parkett på gulv, gulvvarme. Malte vegger og tak. Utenpåliggende, firkant downlights. Takhøyde er på 2,24m.

Baderom: Flislagt bad, gulv og vegg. Malt tak med downlights. Det er etablert servantskap med dobbel topp servant, rund speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne, og nisje i vegg. Dusjnise og innmurt

badekar. Gulvvarme og elektrisk avtrekk. Teknisk rom: Flis på gulv, vaskeikum. Rørfordelerskap og skap for vannbåren varme i kjelleren. Sikringsskap. Opplegg vaskemaskin.

## Tillegg til areal.

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området og med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykel/el-moped kr 1.000 og motorsykel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1>

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kjellervinduer fra 2020 (TG1). Vinduer i 1. etg er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Nyere teak inngangsdør med flere glassruter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv i alle rom unntatt på baderom, teknisk rom og entre/gang hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på baderommene.

Det er betongsåle i kjellergulv og trebjelkelag i 1 etg. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det er ukjent for takstmannen om det er blitt foretatt radonmålinger i boligen.

Det er en musteinspipe med montert vedovn i stuen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i kjellerstuen mot utforet yttervegg. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuksøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsoner på våtrommet.

Det er montert to lukkende betongtrapper i boligen. Kjellertrappen er dekket med parkett, mens trappen til 1. etg er flislagt.

Profilerte hvite lakkerte fyllingsdører.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i kjelleren

Fagbygg AS sto for rehabilitert av bad i kjeller i 2024. Arbeidene som ble utført var riving og gjenoppbygging av vegger, nytt tettesjikt, og nye fliser.

Eksisterende infrastruktur, herunder vann, avløp og elektro ble gjenbrukt. Tidligere eier har opplyst at eksisterende infrastruktur ble etablert i 2020 av Ullevål Rørservice og Korterås Elektrokom AS.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med gulvvarme.

Gulvvarme er fra 2020, nye fliser i 2024.

Det er etablert tre sluk på rommet. En langsluk i dusjsonen og to vanlige sluk, en under badekar og en under servantskap. Sluk fra 2020, ny tettesjikt i 2024.

Det er etablert servantskap med dobbel topp servant, rund speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd systerne, og nisje i vegg. Dusjnisje og innmurt badekar. Gulvvarme og elektrisk avtrekk. Innredning er fra 2020 og ble remontert ved renovering av rommet i 2024.

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på baderommet.

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Baderom

Baderommet i 1. etg ble ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2020.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt oppvarmet gulv.

Det er etablert servant med speil over, vegghengt klosett med innebygd systerne og dusjsone med skyvedør i herdet glass. Gulvvarme og elektrisk avtrekk.

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på baderommet.

Hulltaking er foretatt fra tilligende gang mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fra HTH med hvite glatte fronter i overskap og trefronter i underskap. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i stein, nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med svart, ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde), kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Samtlige hvitevarer er fra Miele. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Omluftsvifte/kullfilter integrert i induksjonsplatetopp. (omsirkulerer luften på rommet).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørfordelerskap plassert på baderom og i teknisk rom.

Det er nye avløpsrør i plast.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Omluftfilter på kjøkkenet og elektriske vifter i våtrommene.

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Det er etablert vannbåren varme i hele leiligheten.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og ny brannslukkingsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt på ca. 288 m<sup>2</sup> tilhørende sameiet/borettslaget.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

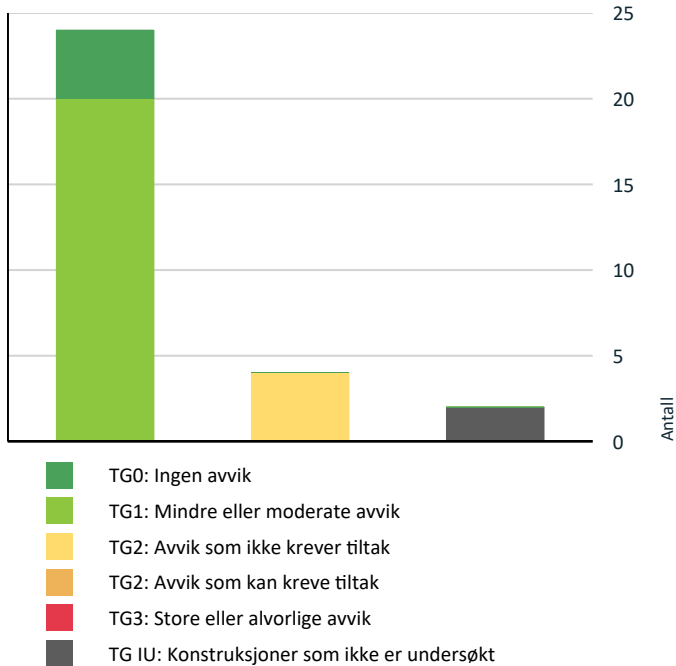
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygården har ikke ferdigattest eller annen dokumentasjon som f.eks. ekspedisjonsdokument som er forgjengeren til ferdigattest. På denne boligen ble det gitt ferdigattest på bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 31.03.2021. Det foreligger også ferdigattest på endringssøknad som omfattet bruksendring av tidligere innvendige boder til soverom og stue i kjelleren.

# 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.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

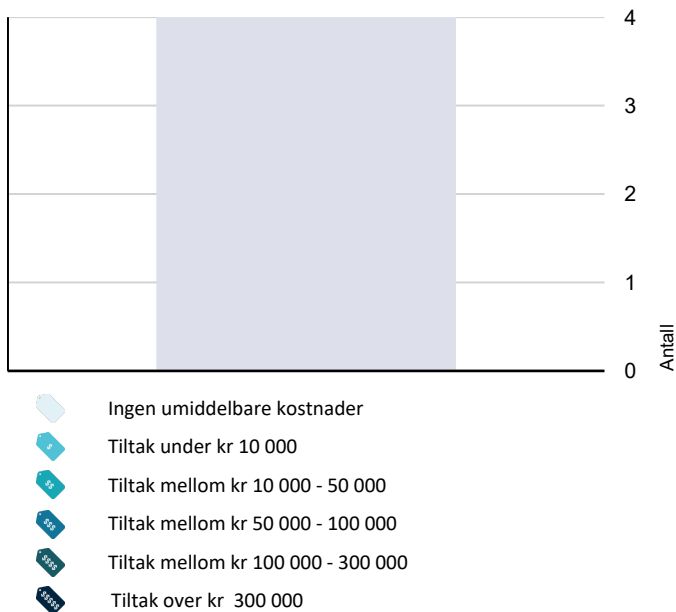
! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1901

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet.

Grunnmur i murverk og naturstein. Støpte kjellerdekker. Etasjeskillere av trebjelkelag, trolig isolert med stubbloftleire. Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er hel eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

### Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Leiligheten ble modernisert i 2020.
2024	Modernisering	Kjellervegger ble revet og gjenoppbygget grunnet fukt innsig i 2024. Overflatene i te etg ble malt på nytt.
2024	Renovering	Det er fremlagt en Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utførende veggkonstruksjoner i kjeller Krumgata 8, GBNR 217/214, skrevet av Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Kjellervinduer fra 2020 (TG1). Vinduer i 1. etg er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene i 1. etg (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Eventuell utskiftning av vinduer skjer i regi av borettslaget/sameie.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Nyere teak inngangsdør med flere glassruter.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

Parkett på gulv i alle rom unntatt på badetrom, teknisk rom og entre/gang hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badetrommene.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

En gulvflis i gangen i 1 etg er knekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den knekte flisen bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongsåle i kjellergulv og trebjelkelag i 1 etg. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

### 📍 TG IU Radon

Det er ukjent for takstmannen om det er blitt foretatt radonmålinger i boligen.

### 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Det er en musteinspipe med montert vedovn i stuen.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Nyere vedovn plassert i stuen.

### 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i kjellerstuen mot utforet yttervegg. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue mot yttervegg uten å påvise fukt.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er montert to lukkende betongtrapper i boligen. Kjellertrappen er dekket med parkett, mens trappen til 1. etg er flislagt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Handløper i vegg bør monteres for bedre personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjellertrapp er en betongtrapp kledd med tre.



Innvendig trapp er en flislagt betongtrapp

## TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvite lakkerte fyllingsdører.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### ETASJE > BADEROM

#### Generell

Baderommet i 1. etg ble ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 2020. Det opplyses at 2020 bad 1. etg - Ullevål Rørservice AS og Korteras Elektrocom AS



# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BADEROM

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BADEROM

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt oppvarmet gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BADEROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE > BADEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servant med speil over, vegghengt klosett med innebygd systerne og dusjsone med skyvedør i herdet glass. Gulvvarme og elektrisk avtrekk. Fagbygg AS har skiftet blandebatteri i dusj i 2024.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BADEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på baderommet.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

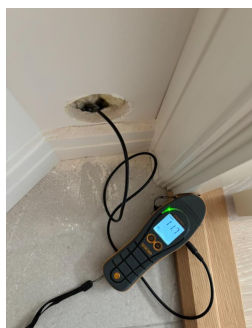
## ETASJE > BADEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende gang mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone viser normale verdier.

## KJELLER > BAD

### Generell

Fagbygg AS sto for rehabilitert av bad i kjeller i 2024. Arbeidene som ble utført var riving og gjenoppbygging av vegger, nytt tettesjikt, og nye fliser. Eksisterende infrastruktur, herunder vann, avløp og elektro ble gjenbrukt. Tidligere eier har opplyst at eksisterende infrastruktur ble etablert i 2020 av Ullevål Rørservice og Korteras Elektrokomp AS.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Det er bl.a. fremlagt en Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utforende vegg konstruksjoner i kjeller Krumbgata 8, GBNR 217/214, skrevet av Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt en Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utforede veggkonstruksjoner i kjeller Krumbgata 8, GBNR 217/214, skrevet av Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med gulvvarme.  
Gulvvarme er fra 2020, nye fliser i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

## KJELLER > BAD

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert tre sluk på rommet. En langsluk i dusjsonen og to vanlige sluk, en under badekar og en under servantskap. Sluk fra 2020, ny tettesjikt i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.



Baderomssluk plassert under servantskap.



Sluk plassert under innebygd badekar



Langsluk plassert i dusjsonen

## KJELLER > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med dobbel topp servant, rund speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og nisje i vegg. Dusjnisje og innmurt badekar. Gulvvarme og elektrisk avtrekk. Innredning er fra 2020 og ble remontert ved reovering av rommet i 2024.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

## KJELLER > BAD



# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på badetrommet.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.

## KJELLER > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende rom mot våtsone viser normale verdier.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra HTH med hvite glatte fronter i overskap og trefronter i underskap. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med svart, ettgrep svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde), kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Samtlige hvitevarer er fra Miele. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Avtrekk

Omluftsvifte/kullfilter integrert i induksjonsplatetopp. (omsirkulerer luften på rommet).

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

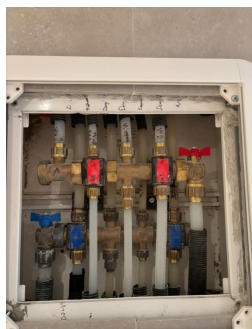
### TG 0 Vannledninger

Rørfordelerskap plassert på badrom og i teknisk rom.

Det opplyses videre at i forbindelse med rehabilitering av bad i kjeller i 2024, ble baderomsinnredning og utstyr de-/ og remontert av rørlegger og nødvendige utbedringer ble gjennomført, bl.a. ble det etablert lekkasjebokser på innebygde servant og dusjbatterier Trykktank for varmeanlegg ble også skiftet ut.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørfordelerskap plassert i vegg på badrom i kjelleren.



Rørfordelerskap plassert i vegg på teknisk rom.

### TG 1 Avløpsrør

Det er nye avløpsrør i plast.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Omluftsfilter på kjøkkenet og elektriske vifter i våtrommene.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## TG 10 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

## TG 1 Vannbåren varme

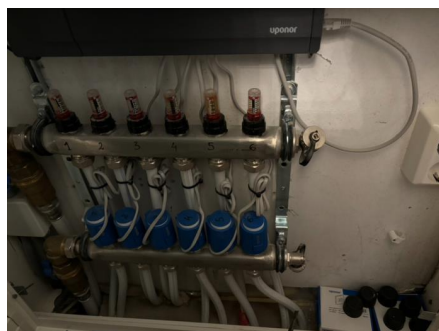
Det er etablert vannbåren varme i hele leiligheten.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



Rørfordelerskap vannbåren varme i vegg på teknisk rom.



Rørfordelerskap vannbåren varme 1 etg plassert i skap i gangen.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

### Generell kommentar

Elvia foretok kontroll av anlegget og avvik ble utbedret av AB elektro AS.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



# Tilstandsrapport



Sikringskapp plassert i vegg på teknisk rom

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

Kursfortegnelse sikringskapp.

## TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslings utstyr og ny brannslukkingsapparat.

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

# 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

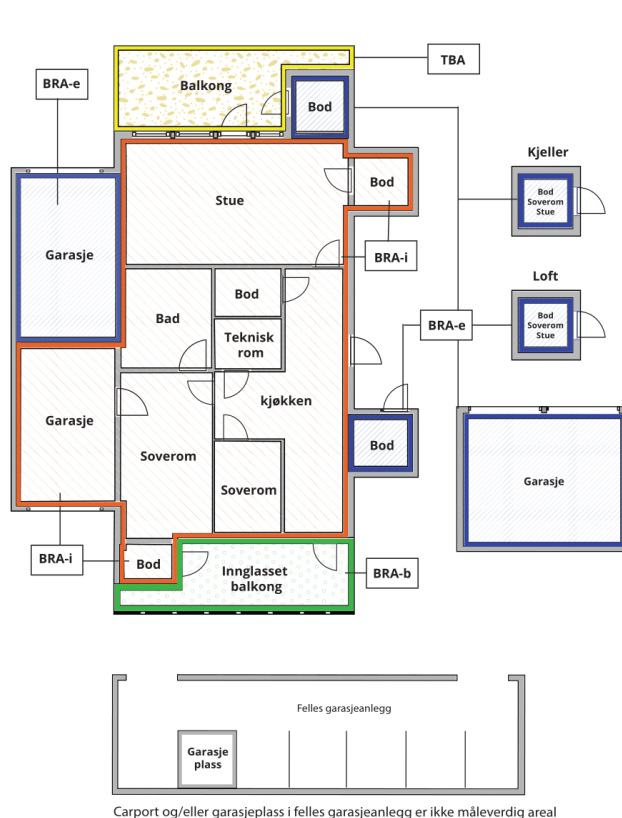
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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).

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
Etasje	72			72	
<b>SUM</b>	<b>119</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad , Kjellerstue, Soverom1, Teknisk rom		
Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Baderom, Soverom2, Soverom3		

### Kommentar

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området og med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Bygården har ikke ferdigattest eller annen dokumentasjon som f.eks. ekspedisjonsdokument som er forgjengeren til ferdigattest. På denne boligen ble det gitt ferdigattest på bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 31.03.2021. Det foreligger også ferdigattest på endringssøknad som omfattet bruksendring av tidligere innvendige boder til soverom og stue i kjelleren.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* I 2020 ble 1. etg renoveret og i 2024 ble kjellervegger revet og gjenoppbygget og 1 etg fikk nymalte overflater.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leilighet i to etasjer. Kjelleren består av gang, kjellerstue, soverom1, bad og teknisk rom. 1te etg består av entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	214		2	119 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Krumgata 8

**Hjemmelshaver**  
Anticimex Forsikring Ab Nuf

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet i en rolig gate, i et attraktivt boligområde på St.Hanshaugen / Bislett.

### Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området. Eiendommen er oppført på Byantikvarens liste som bevaringsverdig.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 314 m2. Pent opparbeidet med plen og sittegrupper.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
9 250 000	2023	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon kjeller 2024	20.02.2024	Det er fremlagt en Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utforede veggkonstruksjoner i kjeller Krumgata 8, GBNR 217/214, skrevet av Olav Solholm på vegne av entreprenørselskap Fagbygg AS.	Gjennomgått	1	Ja
Baderoms renovering		Beskrivelse badreomsrenovring	Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest	31.03.2021	Ferdigattest bruksendring kjeller – Krumgata 8	Gjennomgått		Ja
Brannteknisk vurdering	12.03.2021	Brannteknisk notat Krumgata 8, Oslo Vurdering av innredning av kjeller til boenhet	Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 tjenestetyper.

### 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 dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

•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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.



# FAGBYGG

## Prosjektering/beskrivelse av oppbygging av utforede veggkonstruksjoner i kjeller - Krumgata 8, GBNR 217/214

### Bakgrunn:

Kjelleren ble innredet /bruksendret fra boder til del av bolig/leilighet ifb. med byggesak med saksnummer [202002018](#) i 2020.

Ifb. med reklamasjonssak, så ble det oppdaget og fuktinntrengning, soppskade og feilkonstruksjon ved utførelse av innvendig fuktsikring og oppbygging av innvendig utforing av kjellervegger.

Alle utforede vegger i kjeller rives og bygges opp igjen. Arbeidene omfatter:

- Demontering av innredning og utstyr og parkett i kjeller, mellomlagring i 1 etg.
- Riv av innervegger og utforede vegger.
- Pigging/etablering av slisse i overgang gulv/vegg mot yttervegger
- Pigging av nedre del av trapp.
- Sanering/rengjøring av yttervegger. Område med soppangrep saneres iht. rapport fra Mycoteam.
- Montering av knotteplast på innside av ytterveggvegger. Knotteplast føres ned forbi fuktsikring i gulv.

Ved gjenoppbygging av vegger etableres det utforet veggkonstruksjoner som danner et kontinuerlig hulrom rundt hele leilighetens kjelleryttervegger.

Dette hulrommet ventileres med sorpsjonsavfukter som monteres inne i teknisk rom.

Det kjernebores, evt. pigges hull min. Ø125 i delevegger slik at det blir et kontinuerlig luftesjikt rundt hele leilighetens kjelleryttervegger. Vedlagte tegninger illustrerer føringsveier for ventilering/avfukter, samt oppbygging av vegger.

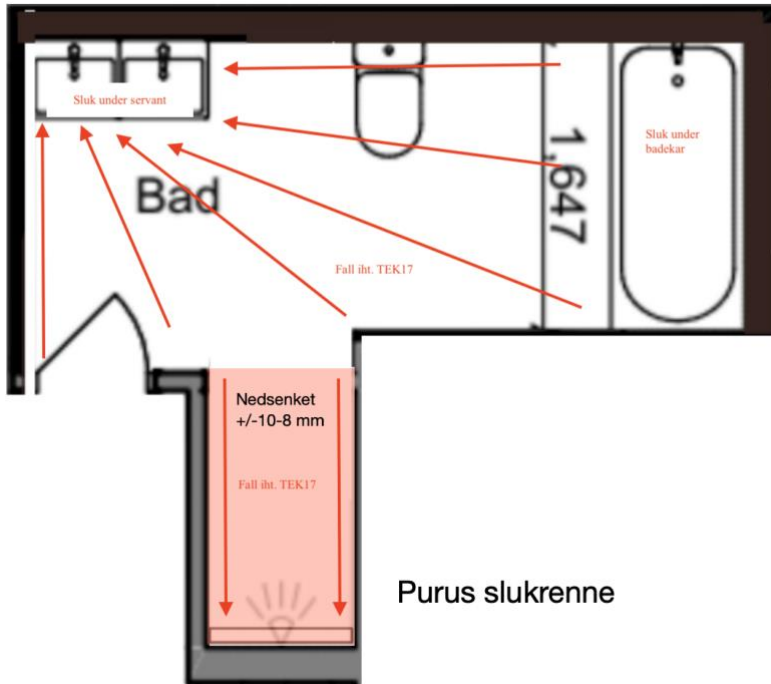
- Gjenoppbygging av utforede kjelleryttervegger med vindsperre, 50 mm stålstendere, rockwool, dampbrems og komplett kledning/system [KNAUF Aquapanel indoor](#).
- Skjøtesparkling og maling av vegger.
- Vegger – badrom:
- Utforede veggkonstruksjoner bygges opp på samme måte som beskrivelse av vegger forøvrig med unntak av platekledning. På bad benyttes 20 mm VETPRO plater.
- Nytt smøremembransystem på vegger og gulv bad
- Flislegging og fuging av vegger og gulv. Hjørner og overganger fuges med silikon
- Montering av innbygningssisterne
- Innbygning og av susternekkasse m 20 mm litex
- Gjenoppbygging trapp
- Alle vegg og himlinger males opp.
- Remontering av parkettgulv.
- Remontering av innerdører.
- Remontering av listverk, innredning og utstyr.
- Remontering/komplettering elektrisk.

Oslo, 20/02/2024

**Olav Solholm**

Tømrer & murmester

## Beskrivelse av oppbygging av membran/tettesjikt Bad i leilighet i kjeller/sokkel - Krumgata 8, GBNR 217/214



Arbeidet har bestått av:

- Riving og gjenoppbygging av veggkonstruksjoner.
- 20 mm våtromsplater på vegg.
- Nytt smøremembransystem på vegger og gulv.
- Nye fliser på vegger og gulv.
- Alt utstyr, herunder eksisterende rør-i-rør anlegg er i all hovedsak gjenbrukt. Det er foretatt nødvendige utbedringer for å oppfylle forskriftskrav, herunder etablering av lekkasjebokser for eksisterende innbygningsarmatur.

Det er benyttet eksisterende [PURUS slukrenne i dusj](#).

Det er benyttet eksisterende [JOTI K-sluk under badekar](#).

Det er benyttet eksisterende [PIPELIFE PILI sluk](#) (merk - dokumentasjon gjelder for nyere generasjon)  
Eksisterende badegulv inkl varmekabler er videreført.

Det er benyttet eksisterende rør i rør system fra [SANIPEX](#).

Det er benyttet [Grohe lekkasjesikringsbokser](#) for innebygde servant og dusbatteri.

Flislagte vegger er bygget opp med 20 mm [VETPRO våtromsplater](#) over reisverk.

Det er benyttet slukmansjett, rørmansjetter, fiberremse og fiberduk fra [VETPRO](#)

Det er benyttet smøremembransystem på vegger og gulv fra [Mira, type 4400 MULTICOAT 1K](#)

Det er benyttet flislim type:• 201010125: [Addalight Storformatlim 15kg](#)

Det er benyttet fliser fra Right Price Tiles, type:

- 101030531: [Amstel Blanco 80x80 Rectified InOut](#)
- 102040416: [Mosaic Amstel Blanco 5x5](#)

Himling er av gipsplater som er sparklet med gips.

Tak er sparklet med [Jotun Våtromssparkel](#) og malt med [Jotun Aquatec](#), farge klassisk hvit, glans 10.



BYGGHUSET AS  
Trollåsveien 4  
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 31.03.2021  
202002018 - 10 Tommy Monge  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: KRUMGATA 8 Eiendom: 217/214/0/0  
Tiltakshaver: TOBIAS MARTIN KAREM Søker: BYGGHUSET AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest – Krumgata 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 11.02.2021.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002018			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		22.10.2019	1/8
Fasade nord	A40-01	13.12.2019	1/11
Plan 1 etasje	A20-02	09.03.2020	4/3

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Tommy Monge - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

TOBIAS MARTIN KAREM, ANTON SCHJØTHS GATE 13, 0454 OSLO

# Brannteknisk notat

**Krumgata 8, Oslo**

**Vurdering av innredning av kjeller til  
boenhet**

Rapport skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Anthony Stanley Johansen Brannrådgiver		-	12.03.2021



# Innhold

<b>1</b>	<b>Generelle Opplysninger</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Informasjon om bygget</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Informasjon om tiltaket</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Oppsummering av aktuelle brannkrav</b> .....	<b>5</b>

## 1 Generelle Opplysninger

<b>Objekt/adresse</b>	Krumgata 8, 0170 Oslo
<b>Gårds-/bruksnummer</b>	217/214
<b>Oppdragsgiver</b>	ByggHuset AS
<b>Kontaktperson</b>	Marius Stenseth
<b>E-post</b>	<a href="mailto:marius@bygghuset.no">marius@bygghuset.no</a>
<b>Telefon</b>	470 27 735
<b>Prosjektnummer</b>	2021.094.KG8

<b>Brannrådgiver</b>	Ullerud AS
<b>Kontaktperson</b>	Anthony Stanley Johansen
<b>E-post</b>	<a href="mailto:aj@ullerud.no">aj@ullerud.no</a>
<b>Telefon</b>	950 43 202

## 2 Informasjon om bygget

<b>Bruksområde</b>	Boligbygg, eldre murgård (1890-gård).
<b>Antall tellende etasje(r)</b>	5 etasjer + kjeller
<b>Areal</b>	Arealet for hele bygget er ikke oppgitt
<b>Byggeår</b>	Byggeår ikke oppgitt. Bruksendringer ikke oppgitt.
<b>Branntekniske installasjoner</b>	Ikke oppgitt.
<b>Risikoklasse</b>	RKL 4 (bolig)
<b>Brannklasse</b>	BKL 3
<b>Brannvesen, innsatstid</b>	Innsatstid skal være innenfor 10 minutter, ref. Dimensjoneringsforskriften med veiledning.

### 3 Informasjon om tiltaket

<b>Identifisering av tiltaket</b>	Innredning av kjeller til bolig. Rømning via eksisterende trapperom og via rømningsvindu.  Bemerk at notatet ikke er et brannkonsept for søknad om ramme eller IG, men en brannteknisk vurdering / skisseprosjekt.
<b>Virksomhet</b>	Bolig
<b>Etasje(r)</b>	Deler av kjeller.
<b>Brutto areal</b>	Ca. 60 m <sup>2</sup>

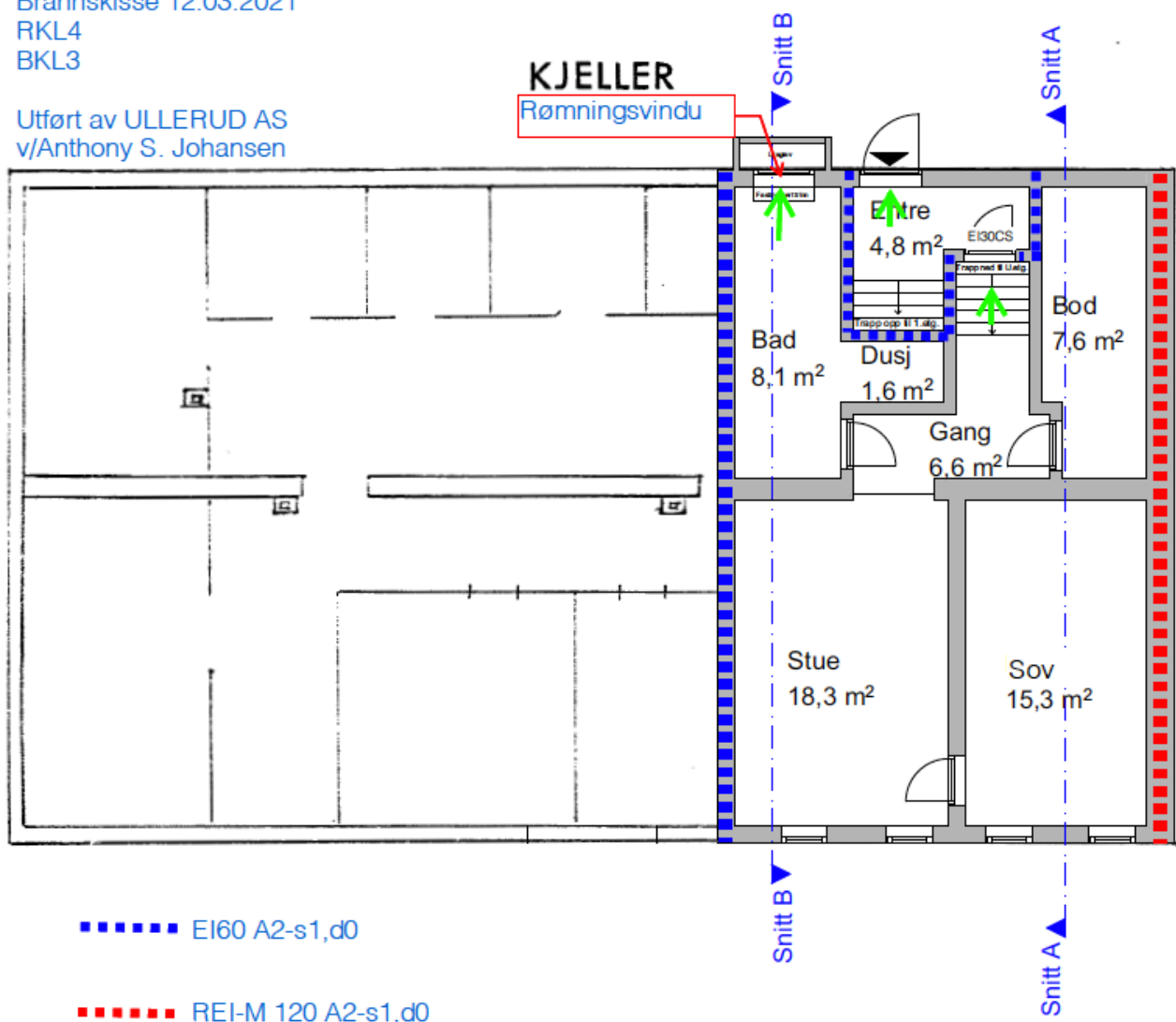
Skisse 1: Brannskisse av tiltaket

Brannskisse 12.03.2021

RKL4

BKL3

Utført av ULLERUD AS  
v/Anthony S. Johansen





#### 4 Oppsummering av aktuelle brannkrav

Ullerud AS er engasjert av ByggHuset AS som brannteknisk rådgiver (RIBr) i forbindelse med innredning av kjeller til bolig.

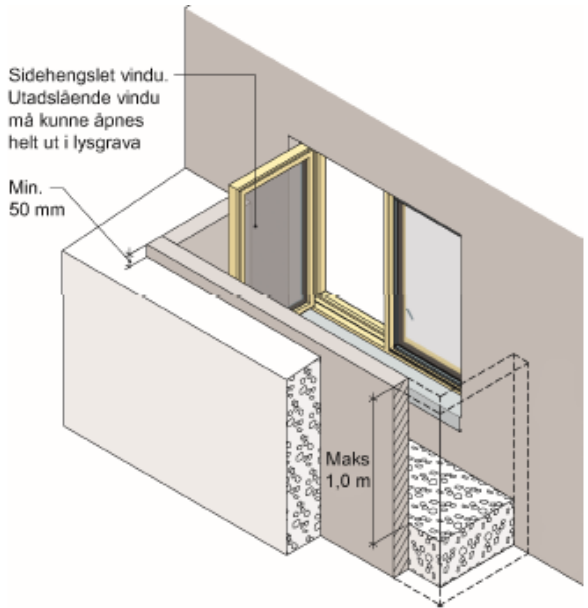
Vurderingen omfatter kun innredning av kjeller til bolig.

*Når eksisterende bygninger endres/bygges om skal tiltaket følge kravene i TEK17 men det er kun relevante krav som gjøres gjeldende ref. PBL §31-2 og Rundskriv H-1/10.*

*Tabellen nedenfor gir en oversikt over punkter som er relevante for tiltaket, samt et sammendrag av prosjekterte ytelser. (N/A=ikke relevant – OK=relevant)*

	N/A	OK
<b>§ 11-1 Sikkerhet ved brann</b>		✓
<p>Sikkerhet ved brann kan oppnås ved at det benyttes materialer og produkter som ikke gir uakseptable bidrag til utvikling av brann, byggverket, bygnings- og installasjonsdelene utformes slik at brannspredningen begrenses, byggverket utformes med sikte på rask og sikker rømning ved brann, og byggverket tilrettelegges for rask og effektiv rednings- og slokkeinnsats.</p> <p>Tiltaket må utføres i samsvar med preaksepterte ytelser.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-2 Risikoklasse</b>	✓	
<p>Risikoklasse 4 endres ikke av tiltaket.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-3 Brannklasse</b>	✓	
<p>Brannklasse 3 endres ikke av tiltaket.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-4 Bæreevne og stabilitet</b>		✓
<p>Bæresystemet må ivareta brannmostand R 60 A2-s1,d0.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon</b>	✓	
<p>Dette er ikke relevant for tiltaket.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-6 Brannspredning mellom byggverk</b>		✓
<p>Faren for brannspredning mellom byggverk endres ikke som følge av tiltaket.</p> <p>Eksisterende brannvegg mot nabobygg må kontrolleres for svekkelser. Utette gjennomføringer av kabler og rør må brannsikres med godkjent tettesystem.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-7 Brannseksjoner</b>	✓	
<p>Dette er ikke relevant for tiltaket.</p>		

	N/A	OK																
<b>§ 11-8 Brannceller</b>		✓																
<p>Branncellebegrensende konstruksjoner må ivareta brannmostand EI60 A2-s1,d0. Se brannskisse.</p> <p>Dette blir gjeldende mot overliggende bolig, mot fellesareal i kjeller, samt mot hoved trapperom.</p> <p>Dør til rømningsvei (trapperom) kan ha brannmostand EI30S (B30).</p> <p>Branncelleinndeling og gjennomføringer i branncellebegrensende vegger og etasjeskiller må kontrolleres for svekkelser. Utette gjennomføringer av kabler og rør må brannsikres med godkjent tettesystem.</p>																		
	N/A	OK																
<b>§ 11-9 Materialer og produkter</b>		✓																
<p>Krav til nye overflater ifm. tiltaket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overflater branncelle &lt; 200 m<sup>2</sup>: D-s2,d0 [In 2]</li> <li>- Overflater i sjakter og hulrom: B-s1,d0 [In 1]</li> <li>- Overflater på ytterkledning: B-s3,d0 [Ut 1]</li> <li>- Kledning branncelle &lt; 200 m<sup>2</sup>: K210 D-s2,d0 [K2]</li> <li>- Kledning i branncelle som er rømningsvei: K210 A2-s1,d0 [K1-A]</li> <li>- Kledning i sjakter og hulrom: K210 A2-s1,d0 [K1-A]</li> </ul> <p>Eksempler på materialer:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Betegnelse</th> <th>Eksempler på materialer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K210 A2-s1,d0 [K1-A]</td> <td>Gipsplater, sementbaserte plater, metallplater.</td> </tr> <tr> <td>K210 B-s1,d0 [K1]</td> <td>Testede brannimpregnerte trebaserte plater, sementbundne plater.</td> </tr> <tr> <td>K210 D-s2,d0 [K2]</td> <td>Trefiberplater, sponplater, OSB-plater, MDF-plater, min 12 mm tykke.</td> </tr> <tr> <td>B-s1,d0 [In 1]</td> <td>Gipsplater, brannimpregnert tre, betong, murverk, keramiske fliser mv, metall. In1 kan også oppnås ved bruk av spesialmaling, -lakk eller beis, jfr. leverandørens anvisninger og dokumentasjon.</td> </tr> <tr> <td>D-s2,d0 [In 2]</td> <td>Brannteknisk ubehandlet treverk.</td> </tr> <tr> <td>D-s3,d0 [Ut 2]</td> <td>Brannteknisk ubehandlet treverk.</td> </tr> <tr> <td>Dfl-s1 [G]</td> <td>Tepper, linoleumgulv, belegg-gulv osv. Fliser, steingulv, massivt tregulv osv.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Isolasjonsmaterialer generelt må ivareta klasse A2-s1,d0 [ubrennbar].</p>			Betegnelse	Eksempler på materialer	K210 A2-s1,d0 [K1-A]	Gipsplater, sementbaserte plater, metallplater.	K210 B-s1,d0 [K1]	Testede brannimpregnerte trebaserte plater, sementbundne plater.	K210 D-s2,d0 [K2]	Trefiberplater, sponplater, OSB-plater, MDF-plater, min 12 mm tykke.	B-s1,d0 [In 1]	Gipsplater, brannimpregnert tre, betong, murverk, keramiske fliser mv, metall. In1 kan også oppnås ved bruk av spesialmaling, -lakk eller beis, jfr. leverandørens anvisninger og dokumentasjon.	D-s2,d0 [In 2]	Brannteknisk ubehandlet treverk.	D-s3,d0 [Ut 2]	Brannteknisk ubehandlet treverk.	Dfl-s1 [G]	Tepper, linoleumgulv, belegg-gulv osv. Fliser, steingulv, massivt tregulv osv.
Betegnelse	Eksempler på materialer																	
K210 A2-s1,d0 [K1-A]	Gipsplater, sementbaserte plater, metallplater.																	
K210 B-s1,d0 [K1]	Testede brannimpregnerte trebaserte plater, sementbundne plater.																	
K210 D-s2,d0 [K2]	Trefiberplater, sponplater, OSB-plater, MDF-plater, min 12 mm tykke.																	
B-s1,d0 [In 1]	Gipsplater, brannimpregnert tre, betong, murverk, keramiske fliser mv, metall. In1 kan også oppnås ved bruk av spesialmaling, -lakk eller beis, jfr. leverandørens anvisninger og dokumentasjon.																	
D-s2,d0 [In 2]	Brannteknisk ubehandlet treverk.																	
D-s3,d0 [Ut 2]	Brannteknisk ubehandlet treverk.																	
Dfl-s1 [G]	Tepper, linoleumgulv, belegg-gulv osv. Fliser, steingulv, massivt tregulv osv.																	

	N/A	OK
<b>§ 11-10 Tekniske installasjoner</b>		✓
<p>Brannskiller må kontrolleres for svekkelser. Alle gjennomføringer i brannskiller skal branntettes med godkjente løsninger, slik at de ikke svekker konstruksjonens brannmotstand. Utførte tettearbeider skal være sporbare for etterkontroll.</p> <p>Nye gjennomføringer av rør, kanaler og kabler må brannsikres.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-11 Generelle krav om rømning og redning</b>		✓
<p>Boligen må utføres for rask og sikker rømning og redning. Det må tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse.</p> <p>I den tiden en branncelle eller rømningsvei skal benyttes til rømning av personer, skal det ikke kunne forekomme temperaturer, røygasskonsentrasjoner eller andre forhold som hindrer rømning.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider</b>		✓
<p>Vi anser at det blir krav til brannalarmanlegg i hele bygget. Dersom dette er installert må leilighet detekteres. Er bygningen sprinklet må også sprinkleranlegg tilpasses innredning av boligen.</p>		
	N/A	OK
<b>§ 11-13 Utgang fra branncelle</b>		✓
<p><u>Rømningsstrategi</u> Rømning fra kjeller skjer via trapp opp til plan 1. etasje og videre via trapperom direkte ut til terreng, alternativ rømning er via rømningsvindu og lysgrav.</p> <p>Skisse fra byggforskserien (520.391 Rømning via vindu-krav og utforming).</p>  <p>Fig. 55 b Sidehengslet vindu anbefales i lysgrav.</p>		



	N/A	OK
<b>§ 11-14 Rømningsvei</b>		✓
Rømningsforholdene for tiltaksområdet må utføres iht. krav i TEK/VTEK. Rømning og dør til rømningsvei via trapperom må ivaretas.		
	N/A	OK
<b>§ 11-16 Tilrettelegging for manuell slokking</b>		✓
Bolig må utstyres med håndslukker.		
	N/A	OK
<b>§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper</b>		✓
Tilretteleggingen for rednings- og slokkemannskaper må ivaretas iht. krav i TEK/VTEK.		

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240564		
Adresse	Krumgata 8				
Postnr.	0170	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Anticimex Forsikring AB NUF		
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jørgen Opstad	Etternavn	Sunde / Anticimex Forsikring AB Norsk Avdeling av Utenlandsk Foretak		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

2020 bad 1. etg - Ullevål Rørservice AS og Korteras Elektrocom AS (Fagbygg AS har skiftet blandebatteri i dusj i 2024)  
2024 bad kjeller - Fagbygg AS  
Merk: Ullevål Rørservice eksisterer ikke lenger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ullevål Rørservice pusset opp bad i 1 etg i 2020 ifølge tidligere eier.

Fagbygg AS har pusset opp/rehabiliteret bad i kjeller i 2024. Arbeidene som ble utført var riving og gjenoppbygging av vegger, nytt tettesjikt, og nye fliser. Eksisterende infrastruktur, herunder vann, avløp/sluk og elektro ble gjenbrukt. Tidligere eier har opplyst at eksisterende infrastruktur ble etablert i 2020 av Ullevål Rørservice og Korteras Elektrocom AS.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

2020 bad 1 etg. Opplyst av tidligere eier.

2024 bad kjeller: Nytt smøremembransystem på vegger og gulv. Eksisterende sluk fra 2020 ble benyttet.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad 1 etg: Opplyst av tidligere eier at arbeidene ble utført av Ullevål rørservice AS i 2020.

Bad kjeller: Arbeidene ble utført av Fagbygg AS.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene bad 1 etg fra 2020.

Foreligger dokumentasjon på rehabiliteringsarbeidene bad kjeller utført i 2024.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Er byggemeldt i forbindelse med byggesak i 2020.

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Ullevål Rørservice 2020. Fagbygg 2024

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020: Arbeider utført av Ullevål Rørservice opplyst av tidligere eier.

2024: I forbindelse med rehabilitering av bad i kjeller ble baderominnrdning og utstyr de-/ og remontert av rørlegger og nødvendige utbedringer ble gjennomført, bla annet ble det etablert lekkasjebokser på innebygde servant- og dusjbatterier  
Trykktank for varmeanlegg er skiftet ut.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Se beskrivelse og dokumentasjon for riving og gjenoppbygging av kjeller i 2024.

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Har vært gjennomført soppsanering av hussopp i vegg mot fellesområde i kjeller.

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kjellervegger. Disse er revet i 2024 pga grunn av fuktinnsig. Det er nå etablert en innvendig fuksikring i kjeller som er knyttet til eksisterende pumpekum. Se beskrivelse for gjenoppbygging av kjeller.

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

2020: Ullevål Rørservice AS og Korteras Elektrocom. 2024: AB Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020: Arbeider utført Korteras Elektrokom AS iflge tidligere eier.

2024: AB Elektro AS ifm utbedring av kjellervegger er el-punkter de-og remontert. Byttet strømkabel til varmeanlegg i teknisk rom.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar 2020: Korterås Elektrom AS har utarbeidet samsvarserklæring og sluttkontroll på sine arbeidere.  
2024: AB Elektro har utarbeidet samsvarserklæring på skifte av strømkabel til varmeanlegg

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Elvia kontroll i 2024. Avvik utbedret av AB Elektro.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kjeller i 2020

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Byggesak fra 2020

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Foreligger ferdigattest fra 2020

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det foreligger flere skaderapporter fra en hevings sak mellom tidligere eier og hans kjøper. Anticimex Forsikring som er eier av leiligheten i dag har tatt eiendommen tilbake i et hevingsoppgjør på vegne av tidligere eier iht til dom fra Oslo tingrett. Alle forhold denne tidligere saken gjaldt er utbedret i ettertid. Dette fremgår av dokumentasjon som kjøper vil få overlevert, og som er tilgjengelig hos megler. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne dokumentasjonen før bud inngis.

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts-løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

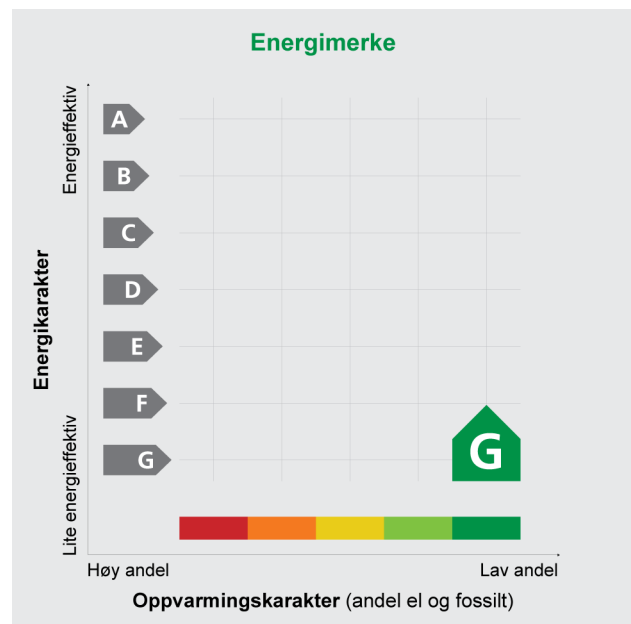
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





## ENERGIATTEST

Adresse	Krumgata 8
Postnr	0170
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	214
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1248522
Dato	14.04.2021



Innmeldt av	Tobias Karem
-------------	--------------

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1892

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 119

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

Fjernvarme

Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektrisk kjel

Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Krungata 8  
Postnr/Sted: 0170 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 14.04.2021 11:26:57

Energimerkenummer: A2021-1248522

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Tobias Karem

Gnr: 217

Bnr: 214

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

**Tiltak 6: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

**Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.



## **Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

OSLO KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Krumgaten 8				JOUR.NR.	87/102639
ARB.'S ART	Overbygg over inngangsparti m/m				GNR./BNR.	217/214
BYGGHERRE	Svette Wilmann				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		1/9-87	13/4-88		27/11-90	

Ved ferdigbesiktigelse ble det notert flg. manglet:

1. Dør til det fri skal merkes med utgang/nødutgang (baktrapp)
2. Rekkverk påmontert på trepp må forsterkes og altanger i rekkverk skal ikke overstige 15 cm. ifr. byggeforskriftens kap. 4.1.3

Ved besiktigelse på stedet ble det konstatert at mangel nr 2 var rettet. En kom ikke inn, så det kunne ikke registreres om mangel nr 1 var rettet.

Forklart finnes ikke så vesentlig at denne gamle saken må følges

Attestert dato, 21/3-94

  
 Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
VE.PROSJ.						9/3-94
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATE	SIGN	DATE	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST						
SAKEN UTGÅR: MAKULERES			ARKIVERES			
SANERES / SENDES FILMARKIV					10/3-94	DN
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Ullring & Zernichow AS ark mnal  
Josefines gate 29  
0351 OSLO  
willull@online.no

Dato: 26 NOV. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200610633-6 Saksbeh: Ingrid B. Sæther  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: KRUMGATA 8 Eiendom: 217/214/0/0  
Tiltakshaver: Håkon Vestberg Adresse: Krumgata 8, 0170 OSLO  
Søker: Ullring & Zernichow AS ark Adresse: Josefines gate 29, 0351 OSLO  
mnal  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

### FERDIGATTEST - KRUMGATA 8

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

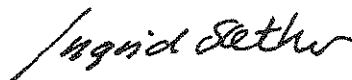
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

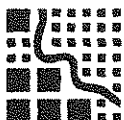
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by

  
for Sigmund Omang  
avdelingsenhetsleder

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

Kopi til:  
Håkon Vestberg, Krumgata 8, 0170 OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by  
Internett:  
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

BYGGHUSET AS  
Trollåsveien 4  
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 31.03.2021  
202002018 - 10 Tommy Monge  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: KRUMGATA 8 Eiendom: 217/214/0/0  
Tiltakshaver: TOBIAS MARTIN KAREM Søker: BYGGHUSET AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest – Krumgata 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 11.02.2021.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002018			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		22.10.2019	1/8
Fasade nord	A40-01	13.12.2019	1/11
Plan 1 etasje	A20-02	09.03.2020	4/3

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Tommy Monge - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

TOBIAS MARTIN KAREM, ANTON SCHJØTHS GATE 13, 0454 OSLO

KOMP

F

FØR

E

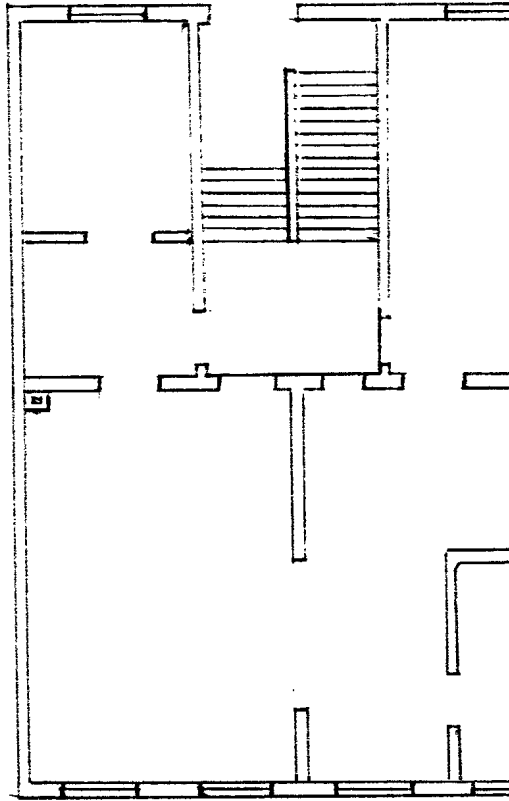
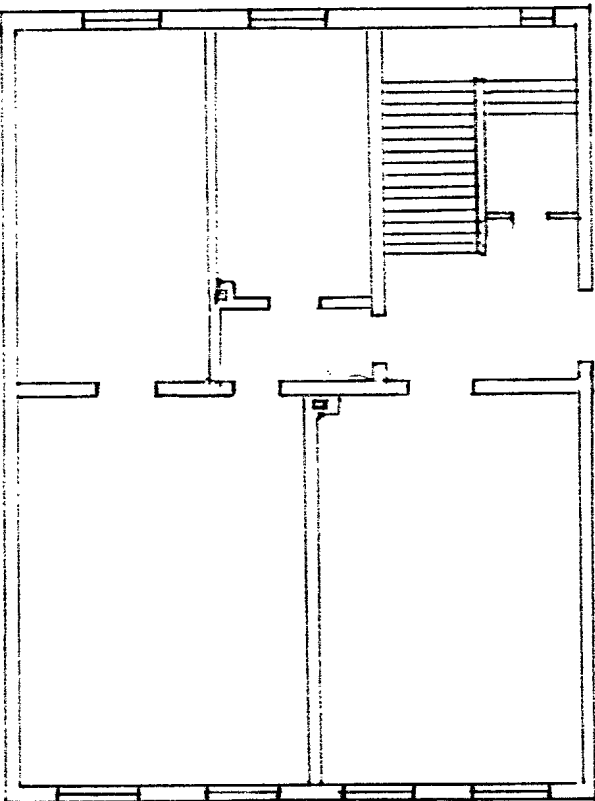
D

PORT

C

B

A



A.s TØRRKOPI E9/NS 1402, NS 1417, NS 1415.

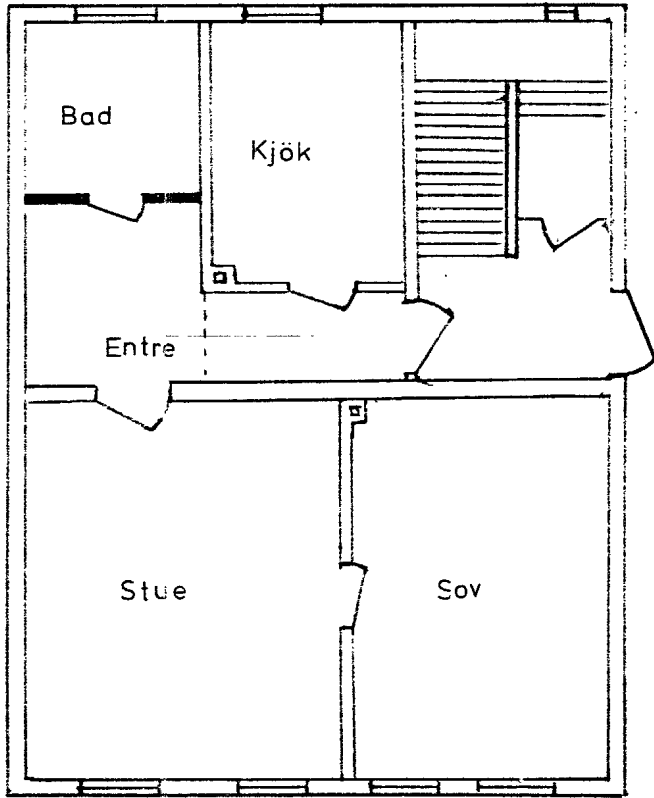
8

7

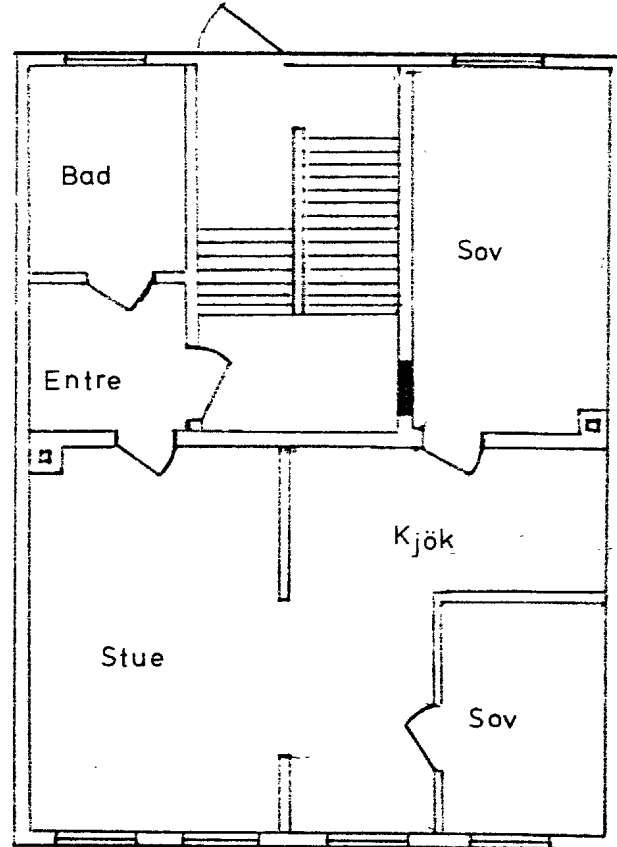
6



ETTER

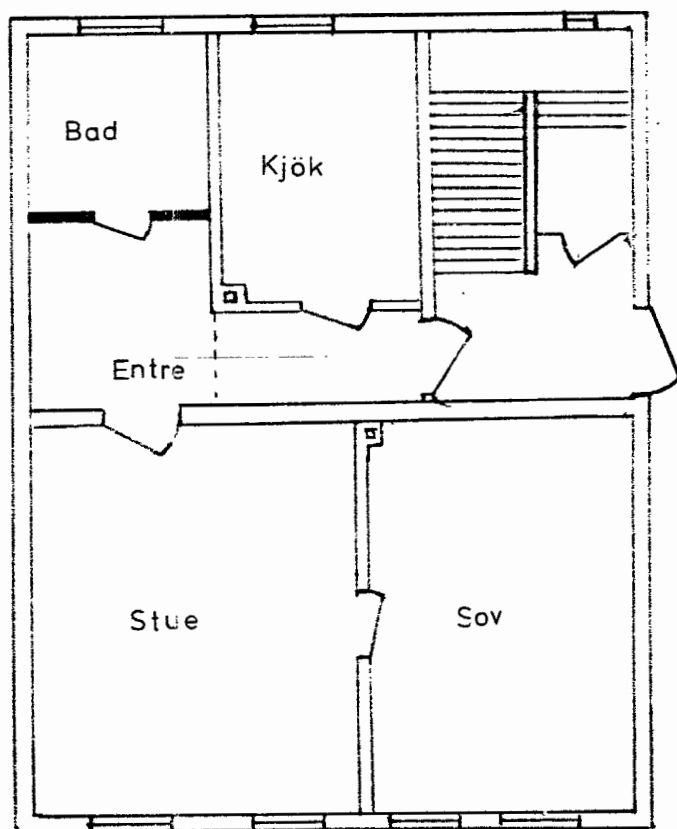


PORT



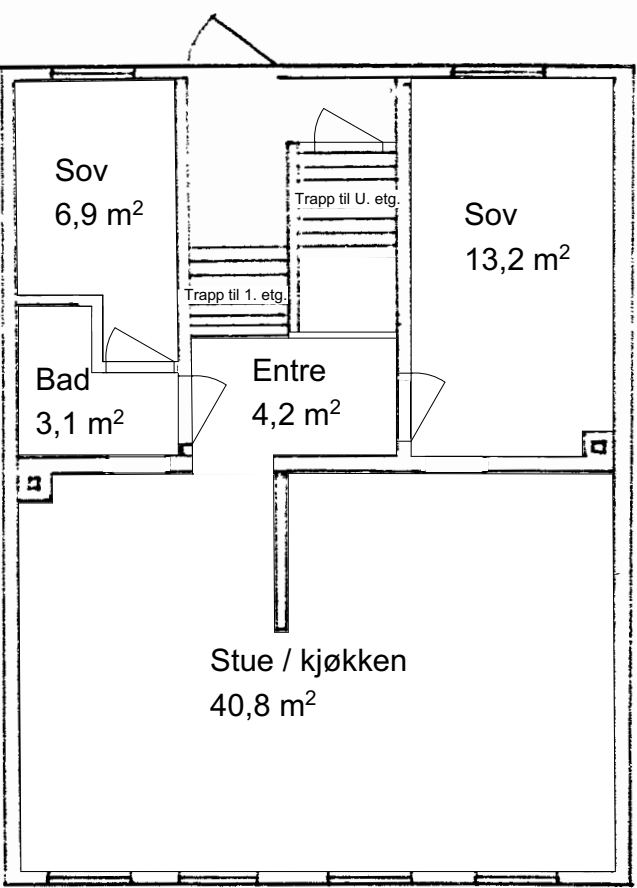
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	1 Etg	
			1:100		
KRUMGT. 8				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvising:		Beregning:			

5 4 3 2 1



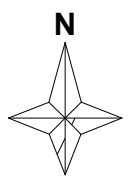
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent
<b>KRUMGT 8</b>		
Henvisning:		Beregning:





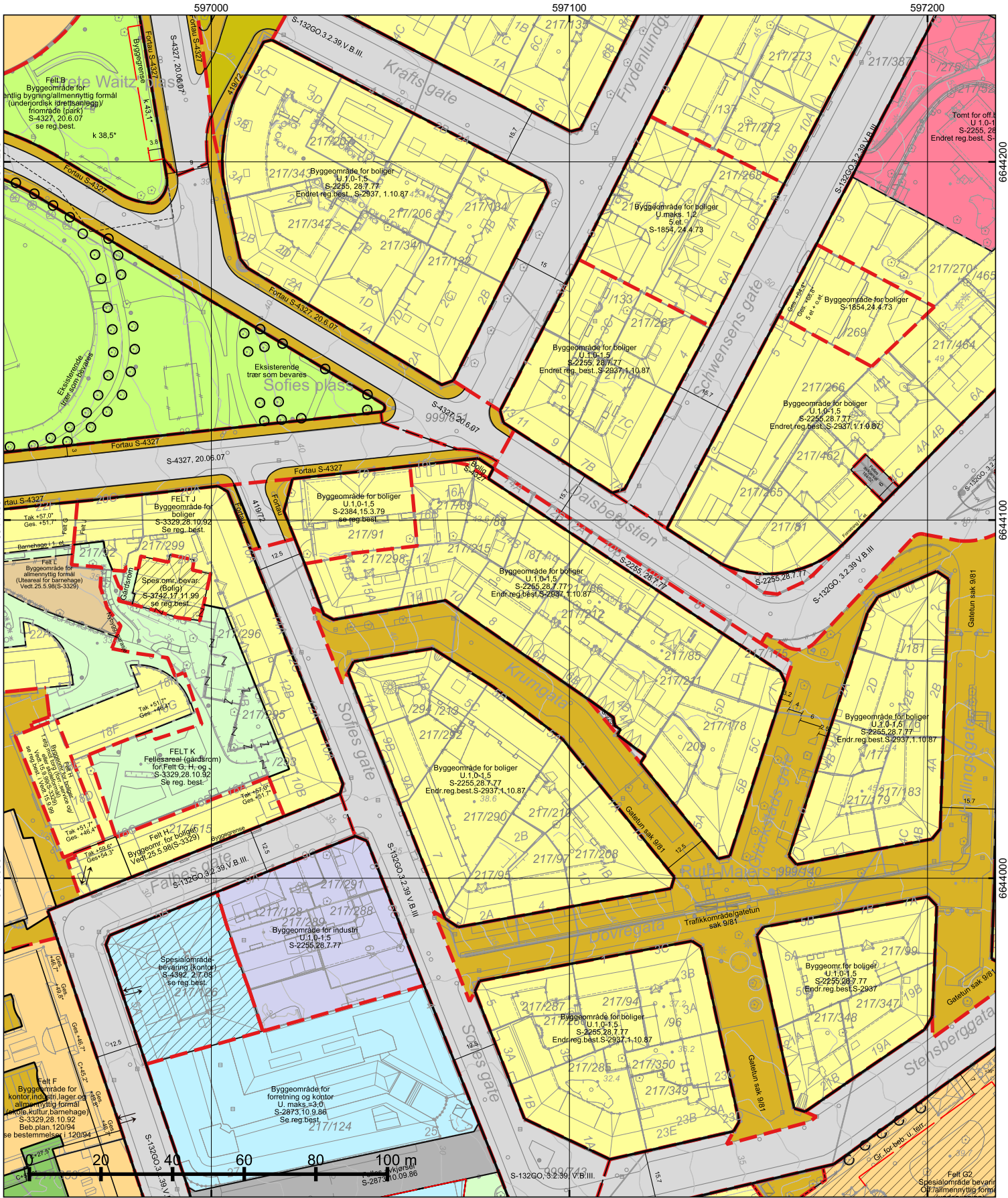
2

Målestokk	1 Etg	
1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
2		1




**BYGGHUSET AS**  
 PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Prosjekt:	Krumgata 8	Godkjent	OMS
Prosjekterende:	Bygghuset AS	Dato opprettet	09.03.2020
Tiltakshaver:	Tobias Karem	Mål:	1:100
Tegning:	Plan 1. Etasje	Sign.	OMS
Prosjektnr.	Kontroll	Gnr./Bnr./Festenr.	Tegningsnr.
Prosjektnr.		217/214	A20-02




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.10.2024          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghodene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 324378/ 86499394</p> <p>Adresse: KRUMGATA 8</p>	<p>Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 217/214</p>	<p>Kommentar:</p>	



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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


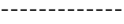
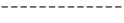





 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)


 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



**Naturmangfold**

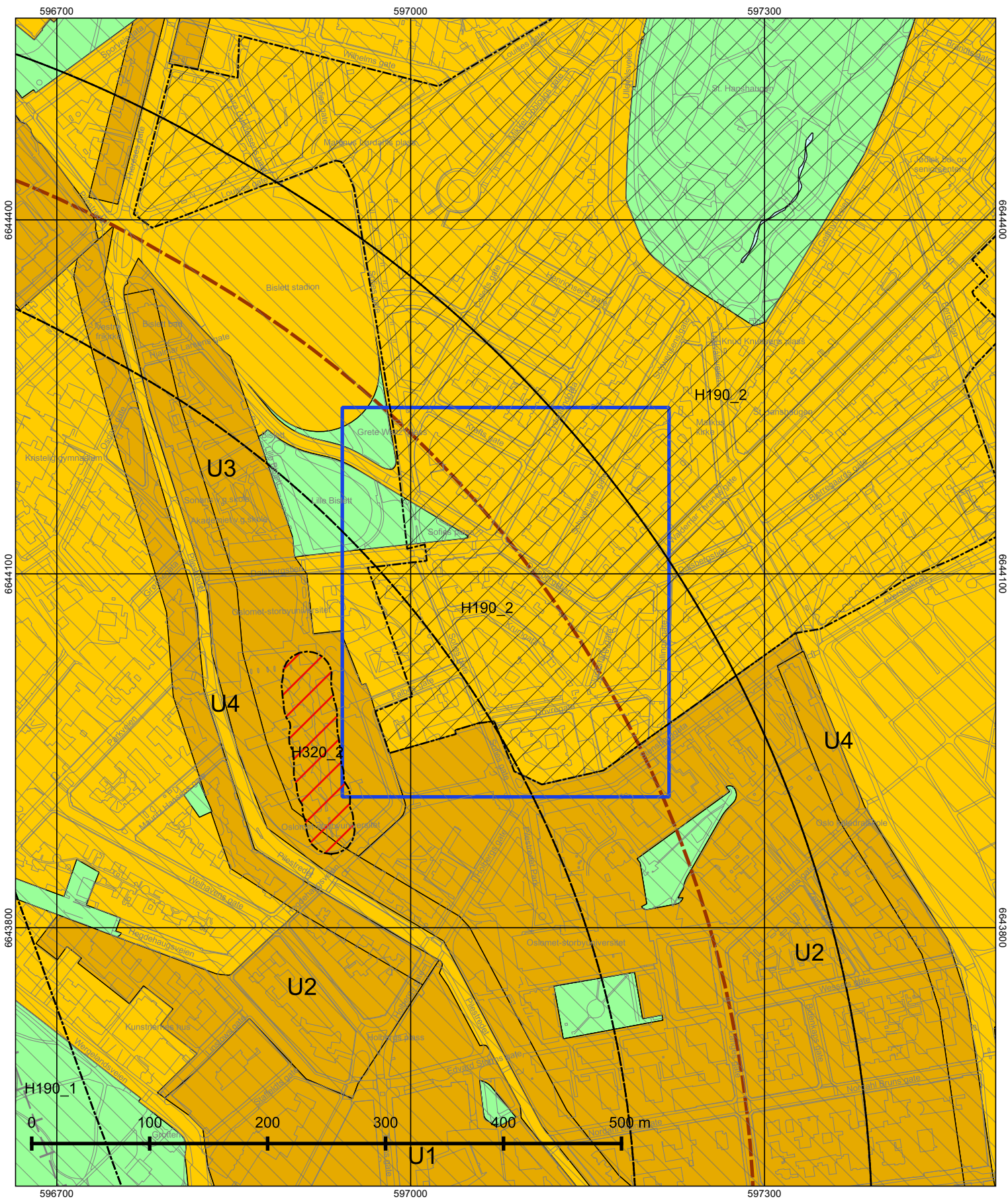
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324378/ 86499394  
 Adresse: KRUMGATA 8  
 Gnr/Bnr: 217/214

Deres ref.: 62126/  
 WM264\_3000117\_3002763  
 Kommentar:

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





596700

597000

597300

6644400

6644400

6644100

6644100

6643800

6643800

596700

597000

597300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324378/86499394

Deres ref.: 62126/

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi





Sameiet Krumgaten 8 AM  
v/ Vegard Bye  
Apalveien 50  
0371 OSLO

Oppdragsnr: 125-24-0564  
02.10.2024

### Salg av eierseksjon i Sameiet Krumgaten 8 AM

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:** Krumgata 8, 0170 Oslo  
**Hjemmelshaver(e):** Anticimex Forsikring AB Norsk Avdeling av Utenlandsk Foretak  
**Eiendom:** Gnr. 217 Bnr. 214 Snr. 2 i Oslo kommune

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, årsberetning og budsjett
- 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

**Oda Heiberg Løvik**  
Eiendomsmegler  
41 46 76 42  
ohl@eie.no

**Returadresse:**  
**Hegdehaugen Eiendomsmegling AS**  
**Hegdehaugsveien 24**  
**Oslo**

EIE eiendomsmegling

HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING  
AS  
NO 931569082 MVA

POSTADRESSE  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo

HEGDEHAUGSVEIEN 24  
majorstuen@eie.no

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 217 Bnr. 214 Snr. 2 i Oslo kommune  
Adresse: Krumgata 8, 0170 Oslo  
Onr. 125-24-0564

## Felleskostnader / gjeld / formue

---

Felleskostnader kr/mnd 4661

Felleskostnader inkluderer Varmt vann, internet, trappevask

Fordeling av felleskostnader:     renteutgifter            Kr \_\_\_\_\_  
  avdrag                                Kr \_\_\_\_\_  
  og driftsutgifter            Kr 4661

Utestående krav: \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Forsikret i Gjensidige Polisenr \_\_\_\_\_ Forfall \_\_\_\_\_ Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Långiver / lånenr. \_\_\_\_\_

Lånets totale saldo \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Lånetype \_\_\_\_\_ Antall terminer årlig : \_\_\_\_\_

Årlig rentesats \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Dato siste termin \_\_\_\_\_

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:

Arbeidet knyttet til utbedring av brannsikkerhet vil medføre en ekstra innbetaling av felles kostnader. For seksjon 2 kan det estimeres cirka Kr 27966

---

Endringer i kommunale utgifter kan medføre en økning i felleskostnader. Dette er ikke blitt behandlet i styret enda

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

---

---

Eventuell annen informasjon:

Forkjøpsrett? **Nei**

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? **Nei**

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? **Ja**

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr

Kr 0

Innhenting av opplysninger

Kr 0

Evt. andre gebyrer

Kr 0

Kontonummer for gebyrer:

**Formann i sameiet**

Navn:

Vegard Bye

Adresse:

Krumgata 8

Telefon:

905 71 494

Fax:



E-post:

vbye@norlat.no

Send svar til:

**ohl@eie.no / Fax**

Dato og sted: Oslo / 06.10.24

Forretningsførers stempel/underskrift

Regnskap 2023				
Post	Regnskap 2022		Regnskap 2023	
<b>KOSTNADER</b>				
1 Komm. avgifter	112 139		130 949	
2 Renhold	20 028		28 962	
3 Strøm felles v-vann / lys (Fortum og Hafslund)	55 750		38 444	
4 Forsikring	93 209		91 603	
5 Div (bank, dugnad, Honeywell)	13 629		94 840	
6 TV / internett	51 351		57 240	
<b>Total kostnader</b>	<b>346 106</b>		<b>442 038</b>	
<b>INNETEKTER</b>				
Bonus forsikring/ renter	8 749		9002	
8 Innbetaling fra seksjonene	346 000		349 000	
9 Ekstraordinær innbetaling 2022	173 367		29 560	
<b>Total inntekter</b>	<b>528 116</b>		<b>387 562</b>	
<b>NETTO RESULTAT</b>	<b>182 010</b>		<b>-54 476</b>	
<b>Bank per 31.12 Konto 1</b>	<b>202 040</b>		<b>181 428</b>	
<b>Bank per 31.12 Konto 2</b>	<b>199</b>		<b>66</b>	
	<b>202 239</b>		<b>181 494</b>	<b>-20 745</b>
<b>Info til postene:</b>				
2				
3	90% av strømrregningen går til v-vann 10% til belysning fellesområder			
5	Dugnader/brannsikring/ bank/admin			
8	Innbetaling / husleie/ frikjøp fra eierne - 2 seksjoner innbetalte husleie for andre halvår i 2022			
9	Branntilsynsrapport. Utbedringer/ branndører til seksjon 4, 6 og 8/ Ny utgangsdør branntrap			
Budsjett:				
Tatt hensyn til prisstigning på 5% for strøm, og 3% på resterende kostnadsposter				
God økonomi for å tåle svingninger i priser				





"Vanlig kostnader" + 50 000 for arbeid fra Firesafe

Innbetaling seksjon 4 og 6 for ekstra kostnader knyttet til brann

--

Differansen mellom resultat og endring på saldo skyldes betalinger relatert til andre innbetaling av felleskostnader i 2022

- Betaling fra seksjon 1 og 5 kom inn på konto i januar 2023
- Betaling fra seksjon 7 kom inn i april 2023
- Seksjon 8 hadde betalt dobbelt og ble refundert i januar 2023

Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep
		32511,45		32692,08			32872,72	
2151	2151	2151	2151	2151	2151	2151	2274	4548
4534	5085,72	5152,27	5765,73	3212,14			5307,46	
6979	6979	6979	6979	6979	8102	8101	8101	8101
3873,5	147,5	31063,45	233	7346,5	223,5	44561,9	226	6072,4
		727,2			27695,52			

9002



Okt	Nov	Des	Total		
32872,72			<b>130 949</b>		
2412,05	2274	2274	<b>28 962</b>		
	5504,77	3881,96	<b>38 444</b>		
8101	8101	8101	<b>91 603</b>		
240,3	619,1	232,5	<b>94 840</b>		
		28817,1	<b>57 240</b>		
			<b>442 038</b>	443514	1 476



# Generalforsamling Sameiet Krumgata 8

**29. januar 2024**

## **Forslag til dagsorden**

1. Godkjenning av Regnskap 2023, Budsjett 2024 (Vedlegg 1)
2. Valg av nye styremedlemmer. Etter planen stiller følgende seksjonseiere til valg:  
Paolo Ermolli - styremedlem  
Susanne Holthe – regnskapsfører  
(Vegard Bye, styreleder, er valgt for et år til)

Hvis det er andre som ønsker å stille til valg, vennligst gi meg beskjed innen 22.01

3. Orientering om oppfølging krav fra Brann og Redningsetaten (ref. forslag til budsjett)
4. Forslag A – Forslag om ny inngangsport (ref. vedlegg 2)
5. Forslag B – Forslag om nytt porttelefon-system (ref. vedlegg 3)
6. Forslag C - Oppdatering av ordensregler, eventuelt også vedtekter (ref. vedlegg 4)

Inkludert i forslag C: Rutiner for gjennomføring av internkontroll (brannsikring, vannsikring, sikkerhet mot innbrudd/tyveri osv) – der Styret gis fullmakt til å inspisere seksjoner (ref. foreslått vedlegg til nye vedtekter)

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET KRUMGATEN 8, OSLO.**

(Vedtatt på Generalforsamling 24. januar 2024)

### **1. Sameiet**

1.1. Sameiets navn er Sameiet Krumgaten 8, registrert som eierseksjonssameie i Enhetsregisteret med nummer 997 105 710. Sameiets adresse er dets postadresse.

1.2. Sameiets juridiske forhold reguleres i hovedsak av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>, samt av annet relevant lovverk.

1.3. Medlemmer av Sameiet er de til enhver tid lovlige hjemmelshavere, svarende for sin tinglyste sameiebrøk. Ervervsbegrensningen i eierseksjonslovens § 23 forbyr at noen kjøper flere enn to boligseksjoner i Sameiet.

1.4. Sameiets formål er å forsvare eiernes interesser og å fremme disse. Formålet søkes bl.a. realisert gjennom styremøter og samarbeid mellom andelseierne.

1.5. Sameiets regnskapsår er kalenderåret.

1.6. Til oppløsning av sameiet kreves enstemmig vedtak fra alle seksjonseierne. Er ikke alle seksjonseiere til stede ved generalforsamlingen kan Styret — senest 30 dager etter — innkalle til ny Generalforsamling, hvor oppløsning kan vedtas med 2/3 majoritet av de tilstedeværende seksjonseiere.

1.7. Sameiet styres av Vedtektene, av egne Ordensregler, og av gjeldende lover. Disse Vedtekter er kun gyldige i den grad de ikke innskrenker gjeldende lovverk og offentlige vedtak. Til endring av Vedtektene kreves 2/3 majoritet av avgitte stemmer på Generalforsamlingen.

1.8. Alle driftsutgifter dekkes via fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk (ref. Eierseksjonslovens § 29).

1.9. Fellesutgiftene betales for hvert halvår, den 1. april og 1. oktober hvert kalenderår.

## **2. Generalforsamlingen**

2.1. Generalforsamlingen er Sameiets høyeste organ, der hver seksjonseier har én stemme pr. seksjon, så lenge de er rettmessige hjemmelshavere. Det kan stemmes ved fullmakt, som må foreligge skriftlig.

2.2. Årlige ordinære Generalforsamlinger holdes etter endt regnskapsår, og senest innen utgangen av februar måned. De skal innkalles med minst 1 ukes og høyst 1 måneds varsel. Innkalling skjer i brev form, eller gjennom e-post. Stedet for avholdelse av generalforsamlingen velges av styret.

2.3. Generalforsamlinger skal ledes av en ordstyrer valgt av generalforsamlingen.

2.4. Generalforsamlingen kan, såfremt 2/3 stemmer for det, underkjenne Styrets beslutninger. Skjer dette, er Styret forpliktet til å innkalle til ny generalforsamling innen tre uker.

2.5. Dagsorden for den ordinære Generalforsamling er:

- Valg av ordstyrer.
- Formannens beretning.
- Godkjenning av regnskap.
- Valg av styre.
- Valg av revisor(er) .
- Innkomne forslag.
- Eventuelt

## **3. Sameiets Styre**

3.1. Styret skal bestå av minst tre seksjonseiere, hvor én skal fungere som leder og én som kasserer. Styrets medlemmer velges av Generalforsamlingen for to år av gangen, slik at styreleder og de to medlemmene/ kasserer står på valg annet hvert år. Det tilstrebes at ikke alle styremedlemmer skiftes ut samtidig.

3.2. Styret er ansvarlig for administrasjon, drift og vedlikehold av Krumgaten 8.

3.3. Det avholdes ikke periodiske styremøter. Innkalling til styremøte skjer på Styrets initiativ, men kan kreves avholdt hvis en eller flere av seksjonseierne finner det nødvendig.

3.4. Møtereferat utsendes så snart det foreligger fra møtereferent, og denne oppgaven er ment å være en turnusordning som alle plikter å ta del i.

- 3.5 Styret skal etter endt regnskapsår innkalle til Generalforsamling så snart som mulig, foreslå dagsorden og distribuere alle relevante sakspapirer .
- 3.6 Sameiets regnskap skal før den ordinære Generalforsamling være revidert av en revisor i den grad dette er bestemt av lov eller offentlig vedtekt, eller dersom dette er krevd av generalforsamlingen med vanlig flertall.
- 3.7 Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer, hvorav den ene skal være formannens.
- 3.8 Kassereren har fullmakt til å motta innbetalinger og betale inngående forpliktelser.
- 3.9 Det påhviler ikke foreningens medlemmer eller Styret personlige heftelser av noen art.

#### **4 Ansvar for forsvarlig drift av sameiet og dets seksjoner**

- 4.1. Seksjonseier skal følge Sameiets Vedtekter og Ordensregler, samt arbeide for at det blir et trivelig bomiljø i Krumgaten 8. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tilfredsstillende vedlikehold av egen seksjon i hht. Vedtekter og Ordensregler
- 4.2. Ingen store ombygginger som omfatter bærende konstruksjoner, brannmurer e.l. kan igangsettes uten etter tillatelse fra kommunale myndigheter, fyllestgjørende informasjon til seksjonseierne (eventuelt informasjonsmøte), og endelig samtykke fra Styret.
- 4.3. Det er styrets plikt å sørge for at Sameiet driftes på en forsvarlig måte, i tråd med offentligrettslige krav. Dette gjelder spesielt brann- og vann-sikkerhet. Styret kan om nødvendig kreve å få adgang til den enkelte leilighet for vedlikehold og kontroll av felles installasjoner, el-anlegg, brannvarslingsanlegg, vannsikring etc.
- 4.4. For dette formål har Styret utarbeidet en sjekklister (Vedlegg til Vedtektene), som innehaver av hver seksjon er ansvarlig for å fylle ut og returnere til Styret minst hvert tredje år. Styret er ansvarlig for at denne rutinen følges.
- 4.5. Om Styret får begrunnet mistanke om at forhold i den enkelte seksjon er i strid med offentligrettslige krav, vedtekter eller ordensregler, eventuelt i strid med lovlige pålegg vedtatt av Generalforsamling eller Styre, kan Styret kreve å ta seg inn i leiligheten for å gjennomføre inspeksjon.
- 4.6. Hvis seksjonseier eller bruker av leiligheten har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller at oppførselen er



til alvorlig plage/ sjenanse (bråk) for andre beboere, kan Styret *kreve utkastelse fra leiligheten* ifølge tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonsloven §39.

4.7. Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, f.eks. ved manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehold, ulovlig bruk av leiligheten/ forretningsmessig bruk og brudd på Vedtektene/ Ordensreglene, kan Styret pålegge vedkommende å *selge leiligheten* (jfr. Eierseksjonsloven §38). Den skriftlige advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## 5. Godkjenning av ny seksjons-eier eller -leier

5.1. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og om alle utleieforhold uansett lengde (også korttidsleie f.eks. gjennom Airbnb). Ved nyinnflytting eller mer langvarige leieforhold skal navn, mobilnummer og e-postadresse på alle beboere oppgis til Styret. Styret skal kontinuerlig føre og distribuere nøyaktige beboerlister for alle leiligheter.

5.3. *Sameiet ønsker å forhindre hyblifisering av Krumgaten 8.* Planer om oppdeling av boenheter til hybler, eller om vesentlig ombygging eller omorganisering av en seksjon, skal forhåndsmeldes til Styret, som kan bringe en slik sak inn for Generalforsamlingen. Generalforsamlingen har fullmakt til å avslå slike planer, hvis de rammes av Eierseksjonsloven § 49g. Iflg. denne paragrafen kreves et vedtak på Generalforsamlingen med to tredjedels flertall for å kunne «bygge om, eller på annen måte tilrettelegge, bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende boliger.». I vurdering av slike planer, skal forarbeidene til forslag om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagsloven – spesielt med tanke på hyblifisering – (ref. Prop. 64 L, 2020/2021) legges til grunn. Husleielovens § 7-1 om at «husrommet blir klart overbefolket» kan også legges til grunn.

5.4. I tråd med Eierseksjonslovens § 24, siste ledd, er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# ORDENSREGLER FOR SAMEIET KRUMGATEN 8

Revidert av Generalforsamling 29. januar 2024

## 1. INNLEDNING

Ordensreglene har til hensikt å sikre eiere/ beboere trivsel og hygge i Krumgaten 8. Alle som oppholder seg i bygningen, eiere, leieboere og gjester, skal bidra til ro og orden, samt følge ordensreglene. Seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere. Seksjonseier som leier ut skal informere leietaker om ordensreglene, og skal være tilgjengelig i alle leiligheter og kjent av alle beboere. Ordensreglene skal legges ved leiekontrakten. Ordensreglene fås ved å kontakte Styret ( [styret@krumgaten8.no](mailto:styret@krumgaten8.no) ).

## 2. BRUK AV BYGNINGEN

### 2.1 Bruk av leilighetene

Leilighetene skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til ulempe for andre.

Det skal være ro mellom:

- Kl. 23:00 og kl. 07:00 hverdager
- Kl. 23:00 og kl. 07:00 helger/helligdager

Ved fester må naboer varsles minst 2 dager på forhånd. Festen kan vare inntil kl. 02:00, men ved klage fra nabo(er) må festen avsluttes umiddelbart.

Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse (støy/lukt) for andre i gården. Hunder skal alltid holdes i bånd i sameiets fellesområder. Husdyr kan ikke luftes i bakgården.

### 2.2 Oppussing/ombygging av leilighetene

Oppussing/ombygging skal utføres innenfor vanlig arbeidstid: mandag til fredag kl. 08:00 til 19:00 og lørdag kl. 09:00 til 14:00. Arbeider over flere dager varsles og informeres på forhånd til Styret. Spesielt støyende arbeider må varsles i god tid.

Se også punkt 4.3 om lagring/hensetting av materialer.

### 2.3 Vedlikehold/drift av bygning & fellesområder

- Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten (vegger/tak/gulv, inventar, dører, innside av vinduer og inngangsdør, samt balkonger/balkongdører).
- Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikehold av bygning med fellesområder og bakgård. Sameiet/felleskontingenten dekker også kommunale avgifter, TV-grunnpakke, belysning i fellesrom, felles varmtvann for alle leilighetene (med unntak av seksjon nr. 9 som har egen bereder).

### 2.4 Bruk av balkong

Følgende regler gjelder:

- Balkongene skal holdes ryddig og ikke brukes som lagringsplass
- Det er ikke tillatt å luften eller riste tepper og tøy på balkongen. Det skal ikke henges tøy eller tepper til lufting/ tørk
- Kull til grilling er ikke tillatt. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill
- Blomsterpotter skal plasseres på innsiden av rekkverket

## **2.5 Bruk av kjeller**

Dør til felles kjellerrom skal alltid være låst utenom tilsyn.

For å minimalisere fuktnivået i felles kjellerrom bør pappesker/gjenstander ikke sette rett på betonggulvet, men plasseres på hyllestativ.

Det skal være tilgang til leilighetenes el- skap i kjelleren. Gjenstander kan ikke lagres i kjellergangen /fellesområdet.

## **2.6 Bruk av loftsbod**

Hver seksjon (bortsett fra seksjon 9) har en loftsbod. Ingen gjenstander kan oppbevares utenfor bodene. Lyset i loftsgangen skal alltid være på da gangen inngår i rømningsvei ved brann.

## **2.6 Bruk av bakgård**

Bakgården med sittegruppe, sykkelstativ og søppelkasser er til felles benyttelse. Etter bruk må plassen ryddes. Se også punkt 4.2 & 4.3

## **2.7 Postkasser**

Det er ikke tillatt å klistre opp provisoriske skilt/lapper etc. på postkassestetivet. Navneskiltene skal utformes i samme stil. Skilt kan bestilles via [www.posten.no](http://www.posten.no).

## **3. SIKRING AV BYGNING**

### **3.1 Ytterdører mot Krumgaten og bakgård**

Dør til gate og bakgård skal alltid være stengt når disse ikke er under oppsyn. Ukjente personer skal ikke slippes inn uten gyldig grunn. Seksjonseier som får besøk, er ansvarlig for evt. skader som gjesten(e) utøver.

Ved tap av nøkkel må rekvisisjon til ny nøkkel hentes hos Styret.

### **3.2 Vannsikring / Ventilasjon**

Bygningen er utstyrt med følgende avstengingsventiler i kjeller:

- Hovedventil for inntak av kaldt vann
- Ventil for varmt og kaldt vann for leilighetene på høyre og venstre side i bygningen

I hver leilighet er det avstengningsventiler for kaldt- og varmtvann. Det skal være avstengingsventil for vann til oppvaskmaskin på kjøkken og vaskemaskin på badet. Disse ventilene bør være stengte når maskinene ikke brukes.

Vaskemaskin skal kun stå på badet med sluk. Dersom det ikke er lagt membran på badet, skal det være dusjkabinett eller badekar. Sluket på badet må renses regelmessig.

Seksjonseier er ansvarlig for at vannledninger ikke fryser til. Alle vannskader som kan henføres til leiligheten må erstattes av eier. Eier må sørge for at badet til enhver tid oppfyller krav fra forsikringsselskap og myndigheter.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalett-papir, andre ting må ikke kastes i toalettet.

Det er ikke lufteluker/ventiler i bygningens yttervegger. I noen av leilighetene er det små luftespalter i enkelte av vindusrammene. Disse luftespaltene bør ikke tildekkes. Det oppstår lett fuktskader (svartsopp, sjeggkre etc) i rom med dårlig utlufting. Fuktskader i leilighet og boder må rapporteres til Styret.

For å ha kontroll på/ redusere fuktnivået i kjeller må lufteventilene i kjellermuren ikke tildekkes. Vannkummen i bakgården må renses/tømmes regelmessig av sugebil ca. hvert 3. år. Ansvar for bestilling av dette ligger hos Styret.

### **3.3 Brannsikring**

Alle eiere/beboere skal gjøre seg kjent med gårdens brannvarslingssystem, rømningsveier og det brannslukningsmaterielle som finnes i leiligheten og i trappeoppgangene. Seksjonseier er ansvarlig for anskaffelse av skum/pulverapparat eller vannslange i skapet under kjøkkenvasken, samt egne lokale brannfølingsvarslere. Beboer og seksjonseier er felles ansvarlig for at dette utstyret virker og er i forskriftsmessig stand.

Rømningsveiene skal holdes fri for hensatte gjenstander. Bygningens rømningsveier er:

- ned hovedtrappegang
- over loft og ned branntappegang med utgang i bakgården

Styret sørger for at gårdens felles brannvarslingssystem testes en gang per år. Varslingssystemet er lokalt og ikke tilkoblet brannvesenet/varslingsstasjon. Ved brann må derfor brannvesenet varsles

## **4. TRIVSEL / MILJØ**

Krumgaten 8 er en vanlig boligblokk og eiere/ beboere må innrette seg deretter.

### **4.1 Radio, musikkanlegg, TV**

Støynivået må avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige beboere, se punkt 2.1

### **4.2 Fellesområdene**

Fellesområdene skal være til glede og trivsel for alle og skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre. Områdene skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Bakgård, trappeganger, gang på loft og i kjeller skal til enhver tid holdes ryddig. Beboere må ikke hensette/plassere uvedkommende ting i fellesområdene.



Sykler, barnevogner etc. kan plasseres i bakgården.

Det er ikke tillatt å riste/banke matter, duker el. ut av vindu og balkong eller i trappegang. All skade/tilgrising som kan henføres til en seksjon erstattes av seksjonseier.

Røyking, kasting av sigarettneiper/snus, søppel etc. er ikke tillatt.

Lagring av brannfarlige væsker i gården er ikke tillatt

Vår- og høstdugnad gjennomføres årlig.

Styret er ansvarlig for snø/isrydding av fortau og tak utenfor Krumgaten 8.

#### **4.3 Søppel/Avfall**

Søppel skal sorteres ifølge Oslo kommunes retningslinjer. Avfallet pakkes godt sammen og legges i sine respektive søppeldunker i bakgården. Avfall som ikke legges i søppeldunkene blir ikke fjernet av Renholdsverket.

Ved oppussing/ombygging kan materiell etc. ikke mellomlagres/hensettes i bakgården i mer enn 5 døgn før fjerning. Hensatte materialer skal påføres navn/seksjon.

#### **4.4 Vask/Rydding**

Vask i/av fellesområdene organiseres av Styret. Vasking finner sted:

- Hovedtrappegang 2 ganger per måned
- Branntrappegang/loftsgang 1 gang per år
- Kjeller ryddes/kostes 1 gang per år
- Bakgård/fortau ryddes i forbindelse med dugnadene på vår og høst

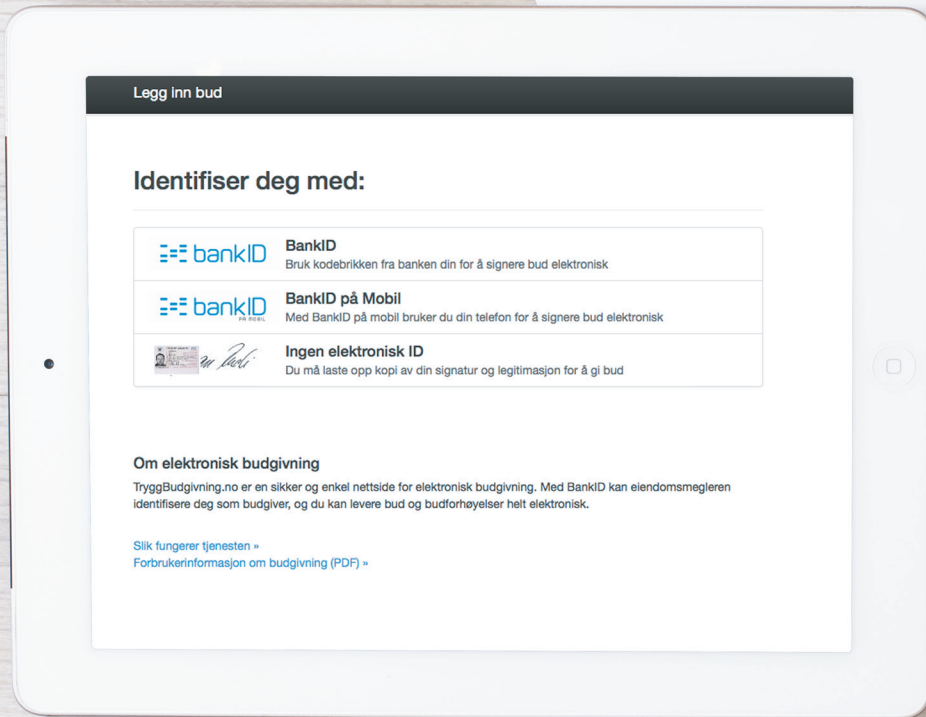
### **5. SKADER OG FORSIKRING**

Meld straks fra til Styret ved oppdagelse av

- Skader/hæverk
- Svartsopp/skadedyr etc

Sameiet/bygget er forsikret i Gjensidige. Det er opp til seksjonseier å forsikre sine eiendeler (leilighet og boder)

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279586/kinpxlvjvid>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



# Premium rådgivning

## **EIE Majorstuen & St. Hanshaugen**

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

🏠 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)