# Vedtekter

## For boligsameiet Krumgata 2

## Vedtatt i sameiermøte den 10.5.1989 i medhold av

## Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 nr 7.

§1 . Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.7.1982. Sameiet har til mål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr 217, Bnr 209 i Krumgata 2 med fellesanlegg av enhver art.

§2. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at de andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsett.

Både utvendig og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§3. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse o på sameierbrøkene. For betasling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§4. Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann-og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold og eiendommens fellesrom, fellesarealer, anlegg, utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgang er sameiets ansvar.

Ved manglende nødvendig vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5. Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§6. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret.

§7. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter

loddtrekning trer ut etter første funksjonsår. Leder, medlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for et år av gangen.

§8. Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak truffet av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§9. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§10. Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av sameier eller revisor.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saksliste skal følge med innkallingen. Sameier som ønsker en sak tatt opp må melde dette til styret minst 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, dog ikke mindre enn 3 dager.

§11. På ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12. Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Det kreves to tredjedels flertall for beslutning i følgende typer saker:

- Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endringer av disse
- Salg eller eller bortfeste av mindre del av eiendommen

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

For øvrig treffes vedtak med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget, eller saken kan avgjøres ved loddtrekning, hvis det er enighet om det.

§13. Stemmerett på sameiermøtet har hver seksjonseier, med en stemme for hver eiet seksjon. Hvis seksjonseier møter med fullmektig skal skriftlig fullmakt framlegges. Husstandsmedlemmer og revisor har møte- og talerett.

Forretningsfører og minst et styremedlem bør være tilstede på sameiermøtet med mindre det må anses som unødvendig.

§14. For styremøter gjelder samme regler for innkalling, saksliste etc. som for sameiermøter, se §10.2.

§15. Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon for et beløp begrenset til kr 50.000,- for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes eller selges.

§16. Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 gjelder for så vidt ikke annet følger av disse vedtektene

§17. Vaskerom og skap i kjeller, toaletter i trappeoppgang, er fellesareal og søknad om permanent bruk av rommene godkjennes av styret.

§18. Boder på loft og kjeller i Krumgata 2 er fordelt og tinglyst ut fra tegninger utarbeidet 10.1.2017.

**Loft:**

- Seksjon 1 –Bod 3
- Seksjon 2 –Bod 2
- Seksjon 3 –Bod 8
- Seksjon 4 –Bod 6
- Seksjon 5 –Bod 4
- Seksjon 6 –Bod 1
- Seksjon 7 –Bod 5
- Seksjon 8 –Bod 7
-

**Kjeller:**

Seksjon 1- Bod 6
Seksjon 2- Bod 1
Seksjon 3- Bod 7
Seksjon 4- Bod 2
Seksjon 5- Bod 4
Seksjon 6- Bod 3
Seksjon 7- Bod 5
Seksjon 8- Bod 8

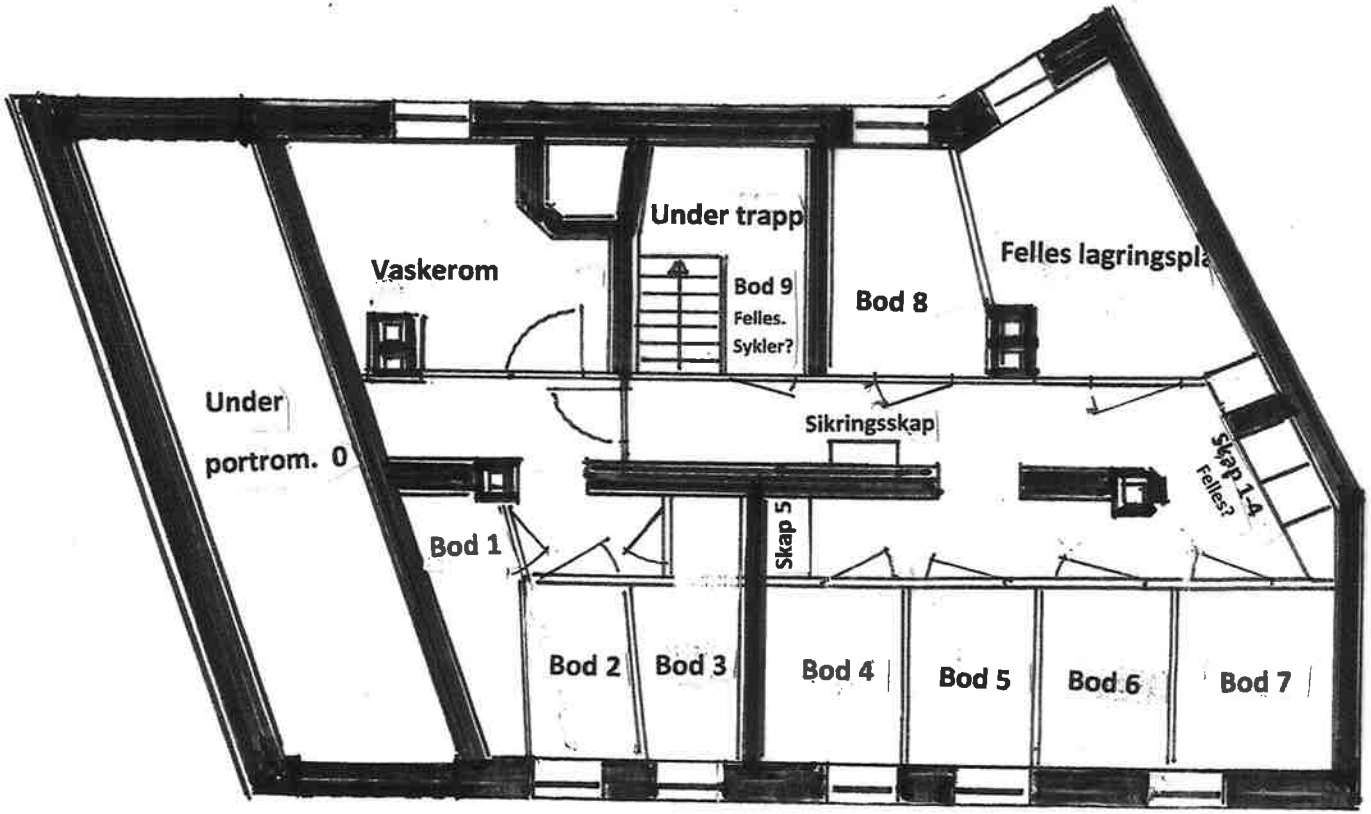
Lier,5.09.2017

Erik Gjemmestad

Styreleder Krumgata 2

# BOLIGSAMEIET KRUMGT. 2, OSLO

## GNR. 217, BNR 209.




**Plan kjeller m/boder.**

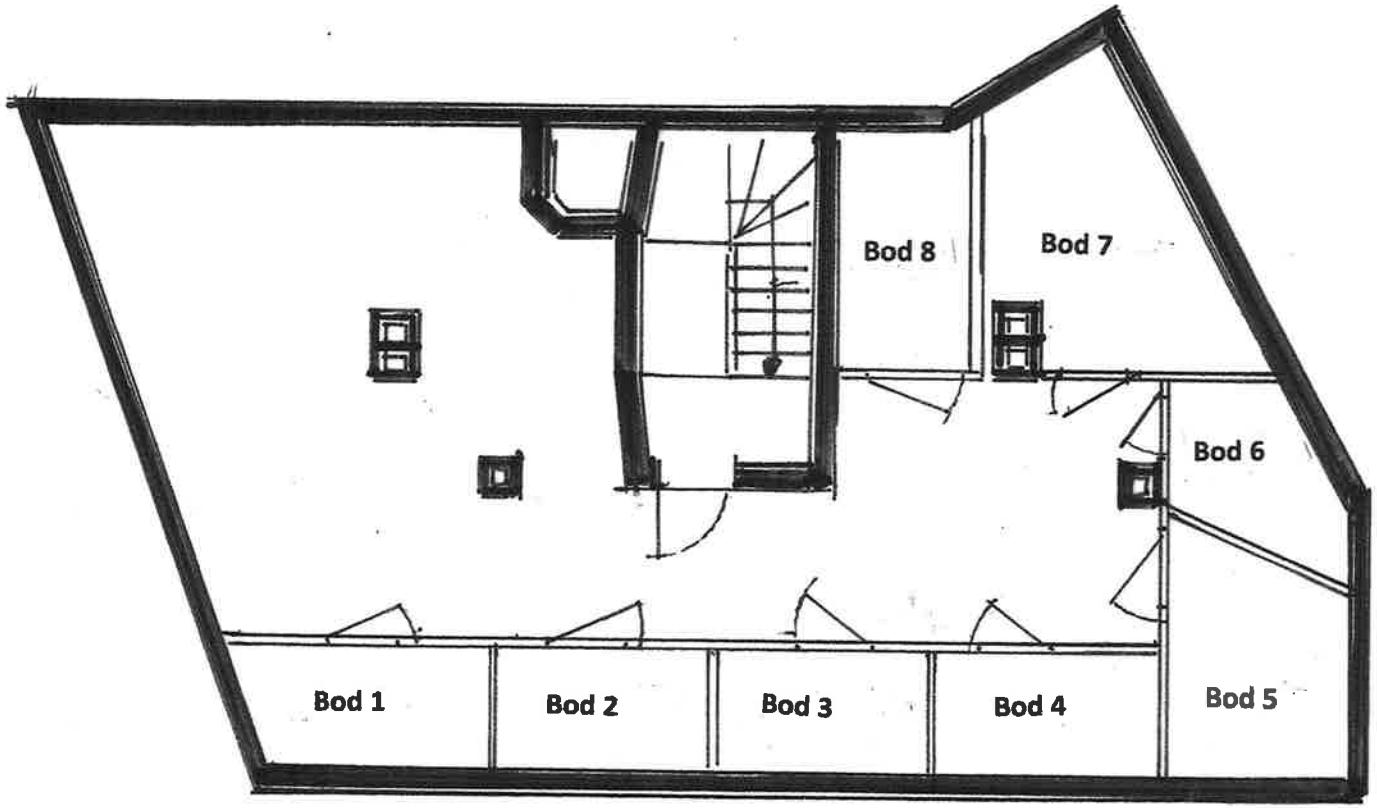
**Målestokk 1:100**

5 meter

**Tegning: 10.01.2017, EAE.**

# BOLIGSAMEIET KRUMGT. 2, OSLO

## GNR. 217, BNR 209.




**Plan loft m/boder.**

**Målestokk 1:100**

5 meter

**Tegning: 10.01.2017, EAE.**



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Krumgata 2
0170 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/209
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 05.05.2026
Referansenummer: 15081926

## Areal

Leilighet.
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 60 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 60 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Petter Ausland
95425727

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 05.05.2026 |
| Referansenummer | 15081926 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-25-0121 |
| Hjemmelshaver/selger | Sigmund Eirik Løkensgard |
| Bygningssakkyndig inspektør | Lars Petter Ausland |
| Tilstede på befaringen | Sigmund Eirik Løkensgard. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 16°C |
| Rapportdato | 08.05.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Krumgata 2 |
| Postnummer/sted | 0170 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 217/209 |
| Seksjonsnr. | 6 |
| Tomt | Eiet tomt: 236 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet. | 1898. | | |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med steinlagt bakgård. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1898. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede murkonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget). Profilert entrédør med brannklasse B30 og sikkerhetslås. Vinduer med to-lags glass fra 1993.Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

**Oppvarming**
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

**Boligen inneholder**
3. etasje: Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Baderom. | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| | | Vannrør | 9 | |
| | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Fagmessig utførelse | 9 | |
| Tekniske anlegg | | Varmtvannsbereder | 10 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. Etasje | 60 | | | 60 | |
| | Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. | | | | |
| Lofstetasje | | 6 | | 6 | |
| | | Loftsbod. | | | |
| Kjelleretasje | | 6 | | 6 | |
| | | Kjellerbod. | | | |
| SUM | 60 | 12 | | 72 | |
| | **Total bruksareal: 72 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Kjellerbod oppmålt til ca 6 m2 og loftsbod oppmålt til ca 6 m2 (BRA-e). Takhøyder i leiligheten målt fra 2,43 meter til 2,95 meter.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plantegning fra byggeår datert 06.04.1897. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Fremlagt energiattest datert 03.11.2018. Energiklasse G. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Baderom.

Baderom pusset opp i 2017/2018 i følge forrige eiers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med lampepunkt. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 116 liter (årstall 1993). Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Selvom baderom er pusset opp i 2017/2018 foreligger det lite informasjon om våtrommet, og det hefter usikkerhet om membran ble fornyet. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| | Fagmessig utførelse | Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Deler av utførelsen med fuger til veggflis i dusjsone bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i baderom.

## Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling I lysmalt slett flate med lampepunkt. Kjøkkeninnredning fra 2024/2025 med mørke glatte fronter. Benkeplater av kompositt. Nedsenket oppvaskkum av kompositt materiale med ett-greps armatur. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt montert på vegg. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Inspeksjonsluke for vannrør montert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Varmtvannsbereder på 116 liter (årstall 1993) og stoppekran montert i baderom. Vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Inspeksjonsluke for vannrør montert under kjøkkenbenk. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Oppvarming med varmekabler i entré og baderom, panelovner og vedfyring.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2 Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

## Andre rom - Entré, stue og soverom.

Leilighetens overflater ble fornyet/pusset opp i 2024/2025. Leilighetens gulv, vegg og himlingsflater er fornyet med ny parkett, gulvfliser og vegg-til-vegg teppe. Vegg og himlingsflater med malte slette flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré og soverom. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler I vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Vedovn.

Skorstein fra byggeår. Vedovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg. Følgende rom er målt: Stue og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

TG 1 3. Etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i pussede murkonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

## Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med brannklasse B30 og sikkerhetslås. Vinduer med to-lags glass fra 1993.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

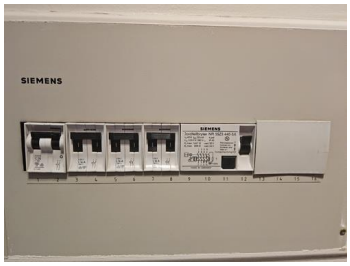
Nei.

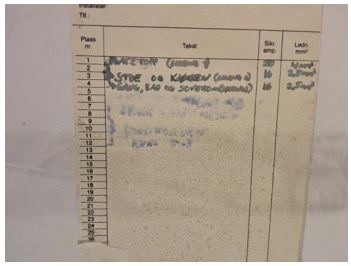
**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95425727

# Protokoll for sameiermøtet 27. april 2026

## 1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

## 2. Telling av antall stemmeberettigede

Følgende seksjonseiere var til stede: Sigmund Løkensgard, Jens Lager, Tobias Myrvoll, Erik Gjemmestad og Liu Sancho. Videre har Sigmund Løkensgard fått skriftlig fullmakt fra Jon Amble og Ida Ekblad for å avgi stemme for punkt 10 om søknad om balkonger. Sameiermøtet var dermed beslutningsdyktig for de beslutninger som fulgte av innkallingen.

## 3. Valg av referent: Det skal føres protokoll fra møtet

Sigmund Løkensgard ble valgt til protokollfører.
Protokollen vil bli sendt til styret for digital signering etter møtet.

## 4. Årsmelding fra styret

Styreleder leste styrets årsberetning, vedlagt i innkallingen.

## 5. Godkjenning av regnskap for 2025

Forretningsfører presenterte hovedtrekkene i regnskapet.
Regnskapet ligger ved innkallingen til årsmøtet.
Regnskapet er godkjent og signeres av styret etter det er godkjent av sameiermøtet.
***Vedtak***: Regnskapet ble godkjent slik som fremlagt.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse for perioden 2025-2026 til styreleder, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eventuelt vaktmester

***Vedtak***:
Styreleder: kr 5000,-
Styremedlemmer: kr. 2500,- til hvert av de to styremedlemmene
Forretningsfører: kr 5000,-
Revisor: kr. 500,-
Vaktmester har vi ikke hatt i denne perioden

## 7. Vedta budsjett for 2026/2027

Forretningsfører Tobias Myrvoll gikk gjennom budsjettet uten at noen hadde innsigelser eller kommentarer til dette.

## 8. Valg av to styremedlemmer:

Styreleder Sigmund Løkensgard har nå sittet ett av sine to år, og er ikke til valg.

Jens Lager og Ewa Jarosz har sittet i styret i to år. Det er derfor to styremedlemmer

som skal velges.

***Vedtak***:

Jens Lager ble valgt til styremedlem for to nye år.

Ewa Jarosz valgt til styremedlem for to nye år.

Til informasjon er Tobias Myrvoll sameiets nye forretningsfører, og tok over for Elisabeth Aarstad.

**9. Valg av revisor**

***Vedtak:*** Jens Lager ble valgt til revisor for to år.

**10. Søknad om balkonger**

Styret hadde fremmet forslag til vedtak om å søke Oslo kommune om bygging av balkonger.

Seksjonseier Liu Sancho valgte å avstå fra stemmegivningen. Det var således 7 seksjonseiere som stemte over vedtaket.

Seksjonseier Jon Amble hadde avgitt skriftlig fullmakt til styreleder forut for møtet om å stemme «JA» for vedtaket, jf. vedtektenes § 13.

Seksjonseier Ida Ekblad hadde avgitt skriftlig fullmakt til styreleder forut for møtet om å stemme «JA» for vedtaket, jf. vedtektenes § 13.

Seksjonseier og styreleder Sigmund Løkensgard stemte «JA».

Seksjonseier Jens Lager stemte «JA».

Seksjonseiere Ewa Jarosz og Alexei Gugushvili stemte «JA».

Seksjonseier Erik Gjemmestad stemte «JA».

Seksjonseier Tobias Myrvoll stemte «NEI».

Dermed stemte 6 av 7 seksjonseiere for å søke om balkonger.

***Vedtak:*** Sameiermøtet besluttet å søke Oslo kommune om bygging av balkonger. Styret gis fullmakt fra sameiermøtet til å søke Oslo kommune samt foreta andre nødvendige beslutninger knyttet til dette.

Det ble protokollført og bekreftet at leilighetene i 1. etasje, som ikke vil få mulighet til å bygge balkong, ikke skal måtte betale noen kostnader i forbindelse med søknad eller bygging av balkonger.

**11. Eventuelt**

**11.1** Sameiermøtet stilte seg positive til at styret fortsatte arbeidet med å utrede et eventuelt salg av sameiets råloft. Styret vil som neste steg danne seg en oversikt over hvilke steg prosessen vil bestå av, og informere resten av sameiet.

**11.2** Styret vil omgående gå i gang med å finne firmaer som kan utføre en brannteknisk analyse av bygården.

**11.3** Sameiermøtet ble enige om å avholde dugnad **9. og 10. mai**. Styret planlegger å kjøpe inn en felles grill for sameiet og noen utemøbler forut for dugnaden, og at dugnaden avsluttes med litt felles grillmat.

Styret i B/S Krumgata 2

Sigmund Løkensgard
Styreleder

Jens Lager
styremedlem

Ewa Jarosz
styremedlem

# Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576596885

## Dokument

**Protokoll sameiermøtet 27. april 2026**
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-27 20:23:17 CEST (+0200) av Sigmund Løkensgard (SL)
Ferdigstilt 2026-04-27 20:40:44 CEST (+0200)

## Underskriverne

**Sigmund Løkensgard (SL)**
Nordnet Livsforsikring AS
Organisasjonsnr. 914 350 956
sigmund.lokensgard@nordnet.no
+4792037290



Signert 2026-04-27 20:24:10 CEST (+0200)

**Jens Lager (JL)**
jens.lager08@gmail.com



Signert 2026-04-27 20:26:18 CEST (+0200)

**Ewa Jarosz (EJ)**
ewajarosz@yahoo.com



Signert 2026-04-27 20:40:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

# Protokoll for sameiermøtet 27. april 2026

## 1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

## 2. Telling av antall stemmeberettigede

Følgende seksjonseiere var til stede: Sigmund Løkensgard, Jens Lager, Tobias Myrvoll, Erik Gjemmestad og Liu Sancho. Videre har Sigmund Løkensgard fått skriftlig fullmakt fra Jon Amble og Ida Ekblad for å avgi stemme for punkt 10 om søknad om balkonger. Sameiermøtet var dermed beslutningsdyktig for de beslutninger som fulgte av innkallingen.

## 3. Valg av referent: Det skal føres protokoll fra møtet

Sigmund Løkensgard ble valgt til protokollfører.
Protokollen vil bli sendt til styret for digital signering etter møtet.

## 4. Årsmelding fra styret

Styreleder leste styrets årsberetning, vedlagt i innkallingen.

## 5. Godkjenning av regnskap for 2025

Forretningsfører presenterte hovedtrekkene i regnskapet.
Regnskapet ligger ved innkallingen til årsmøtet.
Regnskapet er godkjent og signeres av styret etter det er godkjent av sameiermøtet.
***Vedtak***: Regnskapet ble godkjent slik som fremlagt.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse for perioden 2025-2026 til styreleder, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eventuelt vaktmester

***Vedtak***:
Styreleder: kr 5000,-
Styremedlemmer: kr. 2500,- til hvert av de to styremedlemmene
Forretningsfører: kr 5000,-
Revisor: kr. 500,-
Vaktmester har vi ikke hatt i denne perioden

## 7. Vedta budsjett for 2026/2027

Forretningsfører Tobias Myrvoll gikk gjennom budsjettet uten at noen hadde innsigelser eller kommentarer til dette.

## 8. Valg av to styremedlemmer:

Styreleder Sigmund Løkensgard har nå sittet ett av sine to år, og er ikke til valg.

Jens Lager og Ewa Jarosz har sittet i styret i to år. Det er derfor to styremedlemmer

som skal velges.

***Vedtak***:

Jens Lager ble valgt til styremedlem for to nye år.

Ewa Jarosz valgt til styremedlem for to nye år.

Til informasjon er Tobias Myrvoll sameiets nye forretningsfører, og tok over for Elisabeth Aarstad.

**9. Valg av revisor**

***Vedtak:*** Jens Lager ble valgt til revisor for to år.

**10. Søknad om balkonger**

Styret hadde fremmet forslag til vedtak om å søke Oslo kommune om bygging av balkonger.

Seksjonseier Liu Sancho valgte å avstå fra stemmegivningen. Det var således 7 seksjonseiere som stemte over vedtaket.

Seksjonseier Jon Amble hadde avgitt skriftlig fullmakt til styreleder forut for møtet om å stemme «JA» for vedtaket, jf. vedtektenes § 13.

Seksjonseier Ida Ekblad hadde avgitt skriftlig fullmakt til styreleder forut for møtet om å stemme «JA» for vedtaket, jf. vedtektenes § 13.

Seksjonseier og styreleder Sigmund Løkensgard stemte «JA».

Seksjonseier Jens Lager stemte «JA».

Seksjonseiere Ewa Jarosz og Alexei Gugushvili stemte «JA».

Seksjonseier Erik Gjemmestad stemte «JA».

Seksjonseier Tobias Myrvoll stemte «NEI».

Dermed stemte 6 av 7 seksjonseiere for å søke om balkonger.

***Vedtak:*** Sameiermøtet besluttet å søke Oslo kommune om bygging av balkonger. Styret gis fullmakt fra sameiermøtet til å søke Oslo kommune samt foreta andre nødvendige beslutninger knyttet til dette.

Det ble protokollført og bekreftet at leilighetene i 1. etasje, som ikke vil få mulighet til å bygge balkong, ikke skal måtte betale noen kostnader i forbindelse med søknad eller bygging av balkonger.

**11. Eventuelt**

**11.1** Sameiermøtet stilte seg positive til at styret fortsatte arbeidet med å utrede et eventuelt salg av sameiets råloft. Styret vil som neste steg danne seg en oversikt over hvilke steg prosessen vil bestå av, og informere resten av sameiet.

**11.2** Styret vil omgående gå i gang med å finne firmaer som kan utføre en brannteknisk analyse av bygården.

**11.3** Sameiermøtet ble enige om å avholde dugnad **9. og 10. mai**. Styret planlegger å kjøpe inn en felles grill for sameiet og noen utemøbler forut for dugnaden, og at dugnaden avsluttes med litt felles grillmat.

Styret i B/S Krumgata 2

Sigmund Løkensgard
Styreleder

Jens Lager
styremedlem

Ewa Jarosz
styremedlem

# Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576596885

## Dokument

**Protokoll sameiermøtet 27. april 2026**
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-27 20:23:17 CEST (+0200) av Sigmund Løkensgard (SL)
Ferdigstilt 2026-04-27 20:40:44 CEST (+0200)

## Underskriverne

**Sigmund Løkensgard (SL)**
Nordnet Livsforsikring AS
Organisasjonsnr. 914 350 956
sigmund.lokensgard@nordnet.no
+4792037290



Signert 2026-04-27 20:24:10 CEST (+0200)

**Jens Lager (JL)**
jens.lager08@gmail.com



Signert 2026-04-27 20:26:18 CEST (+0200)

**Ewa Jarosz (EJ)**
ewajarosz@yahoo.com



Signert 2026-04-27 20:40:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

# Nabolagsprofil

Krumgata 2 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| St. Hanshaugen<br>Linje FB5A, FB5B, 21, 37 | 4 min<br>0.3 km |
| Holbergs plass<br>Linje 17, 18, 19 | 5 min<br>0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 13 min<br>1.1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

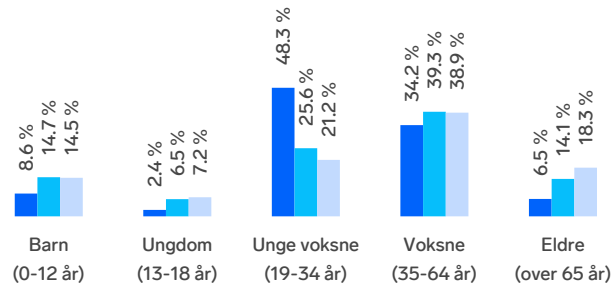
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Dr. Brandts barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>57 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Bislettbekken SiO (0-2 år)<br>21 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Bislett<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.1 km |
| Kiwi Wm.thranesgate | 3 min |

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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

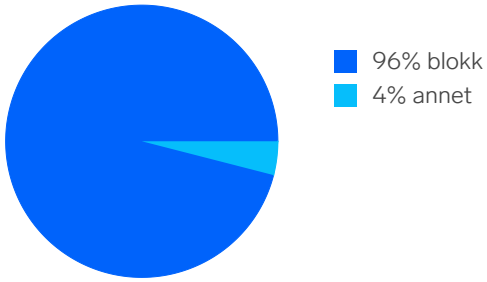
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Lille bislett<br>Ballspill, sandvolleyball | 3 min<br>0.3 km | |
| Nye Bislett stadion, innendørs friidrett<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett | 4 min<br>0.3 km | |
| SATS Bislett | 5 min | |
| Treningshuset | 8 min | |

## Boligmasse



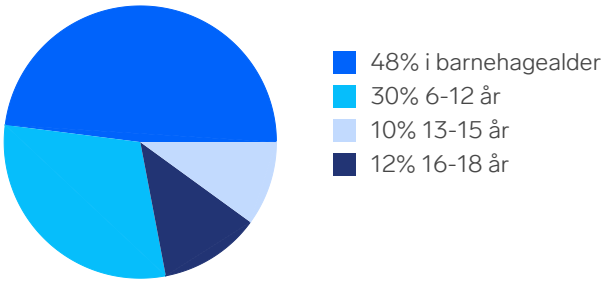

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

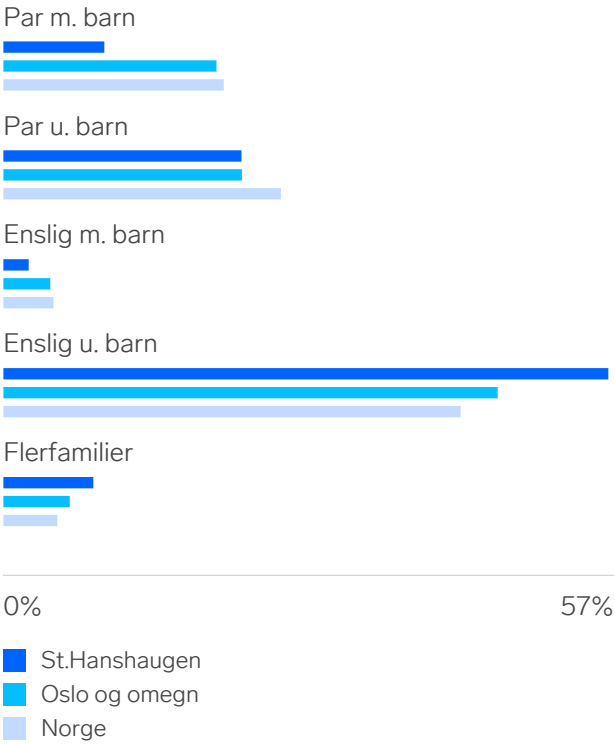
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 9 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



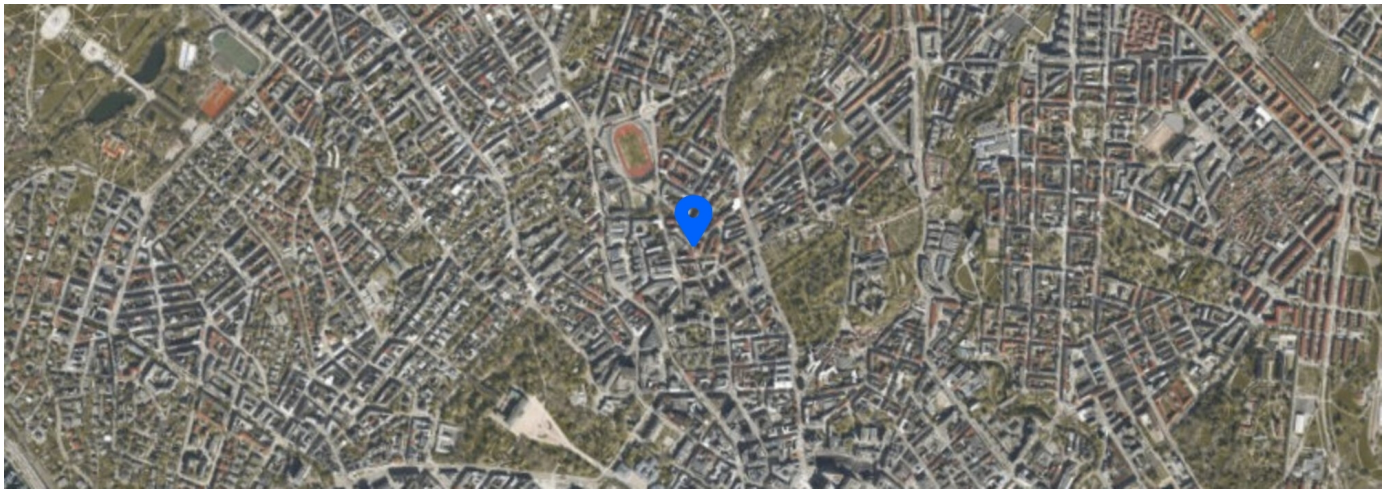

## Familiesammensetning

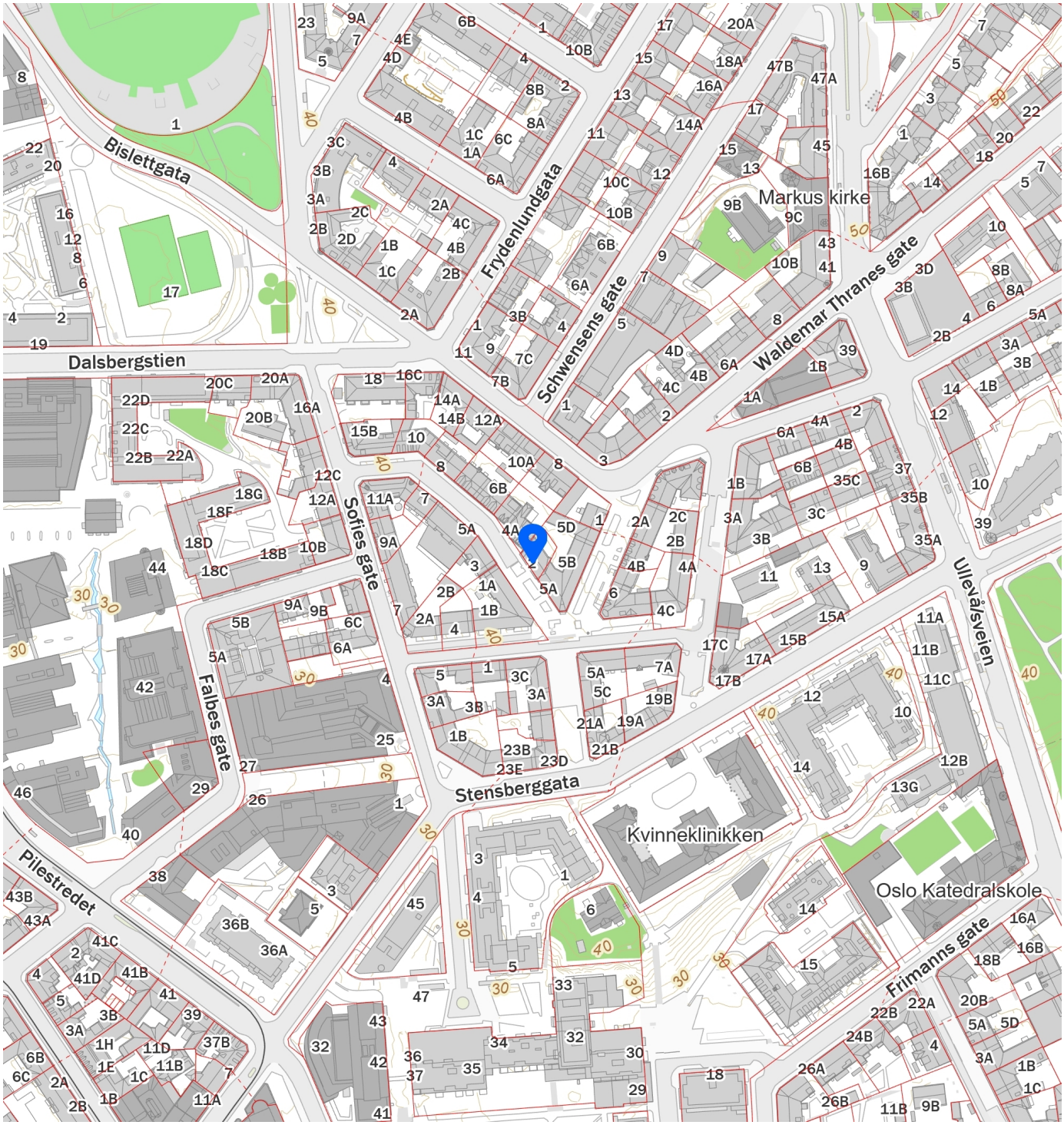



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 75% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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

# Innkalling til sameiermøte i BS Krumgata 2 for 2026

Møtet holdes tirsdag 27. april 2026 kl. 19.00 på Zoom (lenke til møtet kommer senere).

Hvis noen har bemerkninger eller innsigelser mot innkallingen, bes det om at man gir beskjed om dette så snart som mulig.

## Agenda for det årlige sameiermøtet:

1. **Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

2. **Telling av antall stemmeberettigede**

3. **Valg av referent: Det skal føres protokoll fra møtet**

Styret vil ha et forslag til referent.
Protokollen skal inneholde navn på de stemmeberettigede som var til stede, de som hadde gitt fullmakt og de som ikke var representert.
Protokollen vil bli sendt til styret for digital signering etter møtet.

4. **Årsmelding fra styret**

Styreleder leser styrets årsberetning.

5. **Godkjenning av regnskap for 2025**

Forretningsfører presenterer hovedtrekkene i regnskapet.
Regnskapet ligger ved innkallingen til årsmøtet.
Regnskapet er godkjent og signert av styret.
Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes slik som fremlagt.

6. **Fastsettelse av godtgjørelse for perioden 2025-2026 til styreleder, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eventuelt vaktmester**

Forslag til vedtak:
Styreleder kr 5000,-
Styremedlemmer kr. 2500,- til hvert av de to styremedlemmene,

Forretningsfører kr 10000,-
Revisor kr. 500,-

Vaktmester har vi ikke hatt i denne perioden

**7. Vedta budsjett for 2026**

Budsjettet vil bli sendt ut i egen mail og bli gjennomgått på sameiermøtet.

**8. Valg av to styremedlemmer:**

Styreleder Sigmund Løkensgard har nå sittet ett av sine to år, og er ikke til valg.

Jens Lager og Ewa Jarosz har sittet i styret i to år. Det er derfor to styremedlemmer som skal velges.

Forslag til vedtak:
Jens Lager velges til styremedlem for to nye år.

Ewa Jarosz velges til styremedlem for to nye år.

Til informasjon er Tobias Myrvoll sameiets nye forretningsfører, og tok over for Elisabeth Aarstad.

**9. Valg av revisor**
Forslag til vedtak: Jens Lager velges som revisor.

**10. Søknad om balkonger**

Styret ønsker å fremme forslag om at sameiet søker om tillatelse til å bygge balkonger i bakgården.

Selv om det vil være sameiet som søker om tillatelse, vil det være opp til hver enkelt eierseksjon om de ønsker å bygge balkong. Man står med andre ord fritt til å velge om man ønsker balkong, og det vil ikke påløpe noen kostnader for de eierseksjonene som ikke ønsker balkong.

Styret antar at dette vil være et vedtak som krever ⅔ flertall i henhold til sameiets vedtekter § 12.

Styrets forslag: Sameiet beslutter å søke Oslo kommune om bygging av balkonger i bakgården. Styret gis fullmakt fra sameiermøtet til å søke Oslo kommune samt foreta andre nødvendige beslutninger knyttet til dette.

**11. Eventuelt**

Saker styret ønsker å diskutere:

**11.1:** Styret har vært i kontakt med andre sameier hvor man har foretatt salg av råloft. Dette har ledet til en betydelig inntekt for sameiet og seksjonseierne. Styreleder har gode kontakter man kan benytte ved et slik salg, som vil lede til reduserte kostnader knyttet til et slikt salg. Styret ønsker ikke en beslutning om dette på sameiermøtet, men ønsker å høre andre seksjonseieres synspunkt.

**11.2:** Etter å ha utsatt å foreta brannteknisk vurdering av bygget i et år, har vi blitt gitt en frist til 20. august om å sende inn en slik vurdering, samt en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas. Vi må legge en plan for å overholde denne fristen.

**11.3:** Styret ønsker at man finner en dato for å avholde dugnad med formål om å stelle i stand bakgården før 17. mai.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4250121 |
| Addresse | Krumgata 2 | | |
| Postnr. | 0170 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Sigmund Eirik Løkensgard | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

November 2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1. januar 2019

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

DNB

**Polise/avtalenr.:**

21523440

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygårdens fasade mot gaten ble totalrehabilitert i 2024, med mottatt støtte fra både Byantikvaren og Kulturminnefondet.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Arbeidet ble i sin helhet utført av Buer Bygningsvern etter anbefaling fra Murbyen Oslo. Fakturaer på alt arbeid kan fremvises ved behov.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 04.05.2026

Signert av *Sigmund Eirik Løkensgard*

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**B/S KRUMGATA 2 SAMEIE**
**Org. Nr. 986 822 364**

# BUDSJETT 2026

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINTEKTER:** | | | | |
| Innbetalte felleskostnader | 245 400 | 230 500 | 273 600 | 273 600 |
| Kapitalinnskudd ifm oppussing av fasade | 0 | 260 003 | 0 | 0 |
| Periodiserte felleskostnader | 5 400 | -2 500 | 0 | 0 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 250 800 | 488 003 | 273 600 | 273 600 |
| Bonusutbetaling Gjendidige | 9 007 | 7 819 | 7 500 | 7 500 |
| Andre inntekter | 2 125 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 0 | 409 000 | 0 | 0 |
| Sum andre inntekter | 11 132 | 416 819 | 7 500 | 7 500 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | 261 932 | 904 822 | 281 100 | 281 100 |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | |
| Styrehonorarer | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| Revisor | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Vaktmester | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 833 | 2 185 | 2 186 | 2 186 |
| Sum honorarer og arb.g.avg. | 17 333 | 17 685 | 17 686 | 17 686 |
| Drift og vedlikehold | 3 297 | 911 523 | 25 000 | 20 000 |
| Renhold | 14 494 | 13 193 | 14 000 | 18 048 |
| Forsikringer | 87 800 | 81 951 | 95 000 | 99 000 |
| Kommunale avgifter | 88 666 | 82 082 | 85 000 | 90 500 |
| Energi/strøm | 15 176 | 18 220 | 20 000 | 18 000 |
| Kontingenter | 2 200 | 2 130 | 2 200 | 2 290 |
| Andre utgifter | 0 | 0 | 17 000 | 14 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | 228 966 | 1 126 783 | 275 886 | 279 524 |
| **DRIFTSRESULTAT** | 32 966 | -221 961 | 5 215 | 1 577 |
| **FINANSINNTEKT./-KOSTN.** | | | | |
| Finansinntekter | 4 833 | 12 704 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | -127 | -268 | -400 | -400 |
| **RESULTAT** | 37 672 | -209 525 | 4 815 | 1 177 |
| **Overføringer:** | | | | |
| Til opptjent egenkapital | 37 672 | -209 525 | 4 815 | 1 177 |

**B/S KRUMGATA 2 SAMEIE**
**Org. Nr. 986 822 364**

# RESULTATREGNSKAP 2025

| | Noter | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINTEKTER:** | | | | |
| Innbetalte felleskostnader | | 245 400 | 230 500 | 250 800 |
| Kapitalinnskudd ifm oppussing av fasade | | 0 | 260 003 | 0 |
| Periodiserte felleskostnader | 1 | 5 400 | -2 500 | 0 |
| Sum innkrevde felleskostnader | | 250 800 | 488 003 | 250 800 |
| Bonusutbetaling Gjendidige | 2 | 9 007 | 7 819 | 7 500 |
| Andre inntekter | 3 | 2 125 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 409 000 | 0 |
| Sum andre inntekter | | 11 132 | 416 819 | 7 500 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | 261 932 | 904 822 | 258 300 |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | |
| Styrehonorarer | 4 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | 4 | 5 000 | 5 000 | 10 000 |
| Revisor | 4 | 500 | 500 | 500 |
| Vaktmester | | 0 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 | 1 833 | 2 185 | 2 185 |
| Sum honorarer og arb.g.avg. | | 17 333 | 17 685 | 22 685 |
| Drift og vedlikehold | 5 | 3 297 | 911 523 | 25 000 |
| Renhold | 6 | 14 494 | 13 193 | 14 000 |
| Forsikringer | 7 | 87 800 | 81 951 | 95 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | 88 666 | 82 082 | 85 000 |
| Energi/strøm | 9 | 15 176 | 18 220 | 20 000 |
| Kontingenter | 10 | 2 200 | 2 130 | 2 200 |
| Andre utgifter | | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | 228 966 | 1 126 783 | 263 885 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | 32 966 | -221 961 | -5 585 |
| **FINANSINNTEKT./-KOSTN.** | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 4 833 | 12 704 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -127 | -268 | -400 |
| **ÅRSRESULTAT** | | 37 672 | -209 525 | -5 985 |
| **Overføringer:** | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 37 672 | -209 525 | -5 985 |

**B/S KRUMGATA 2 SAMEIE**
**Org. Nr. 986 822 364**

# BALANSE

| | Noter | Pr. 31.12.2025 | Pr. 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Driftskonto i DNB | | 94 762 | 64 823 |
| Plasseringskonto i DNB | | 148 104 | 143 271 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **242 866** | **208 094** |
| | | | |
| Andre fordringer | 1 | 5 400 | 2 500 |
| **SUM ANDRE FORDRINGER** | | **5 400** | **2 500** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **248 266** | **210 594** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | | 248 266 | 210 594 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **248 266** | **210 594** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 0 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **248 266** | **210 594** |
| | | 0 | |

Oslo / 2026

For styret B/S Krumgata 2. Sameie

_____
**Sigmund Eirik Løkensgard**
Leder

_____
**Ewa Jarosz**
Styremedlem

_____
**Jens Lager**
Styremedlem

**B/S KRUMGATA 2 SAMEIE**
**Org. Nr 986 822 364**

**NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31.12.2024**

Regnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak og i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

| | |
|---|---|
| NOTE 1 | |
| Periodiserte felleskostnader | 5 400 |
| *- Herav skyldige felleskostnader:* | *-9 000* |
| *- Herav forskuddsbetalte felleskostnader:* | *3 600* |
| | |
| NOTE 2 | |
| Bonus fra Gjensidige forsikring. | 9 007 |
| | |
| NOTE 3 | |
| Eierskiftegebyr/honorar ifm eierskifte | 2 125 |
| | |
| NOTE 4 | |
| Styrehonorarer og arbeidsgiveravgift. | 17 333 |
| | |
| NOTE 5 | |
| Varmeovner til bodene | 3 297 |
| | |
| NOTE 6 | |
| Renhold v/Trappevask Service AS (hver 14.dag nov-april, månedlig mai-okt) | 14 494 |
| | |
| NOTE 7 | |
| Forsikringer. Gjensidige Forsikring. | 87 800 |
| | |
| NOTE 8 | |
| Kommunale avgifter, Oslo Kommune. | 88 666 |
| | |
| NOTE 9 | |
| Elektrisk strøm fra Fortum Strøm | 15 176 |
| | |
| NOTE 10 | |
| Kontingenter: Huseiernes Landsforbund. | 2 200 |
| | |
| NOTE 11 | |
| Finans: Renteinntekter plasseringskonto fratrukket gebyrer bankkonto. | 4 706 |