



Christian Krohgs gate 30

— Velkommen til

Christian Krohgs gate 30



— Nedre Grünerløkka

Spennende studioleilighet over to plan | Fyring, strøm, vv & internett ink.
| Felles takterrasse | Takhøyde på ca 6 m

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	64 993,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 366 343,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 118,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Etasje	6

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1903
Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Christian Krohgs gate 30, en spennende og gjennomført 2-plans leilighet med særpreg og smart planløsning midt i byen. Leiligheten byr på stilsikker spiraltrapp, god takhøyde, soneinndelt stue, 2 sovealkover og omkleddingsrom, samt godt med lagringsplass.

Borettslaget har en av Oslos flotteste felles takterrasser med panoramautsikt og sol hele dagen. Supersentralt på nedre Grünerløkka med kort vei til alt.

Høydepunkter:

- Strøm, fyring, vv og internett inkl.
- Felles takterrasse med utsikt og sol
- Ingen forkjøpsrett
- 2 Sovealkover + omkleddingsrom
- Bod
- Heis
- Kjellerbod og felles sykkelbod

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	78 kvm

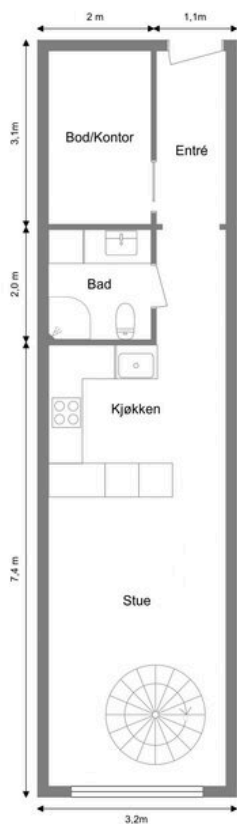
Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, alkove/soverom, bad, kjøkken, stue m/trapp, fyrrom
BRA-e: 4 kvm. Bod utenfor enheten
Total BRA: 47 kvm.

7. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue, omkleddingsrom, soverom (alkove), entré
Total BRA: 31 kvm.



Christian Kroghs gate 30 Hovedetasje (Gulvareal)

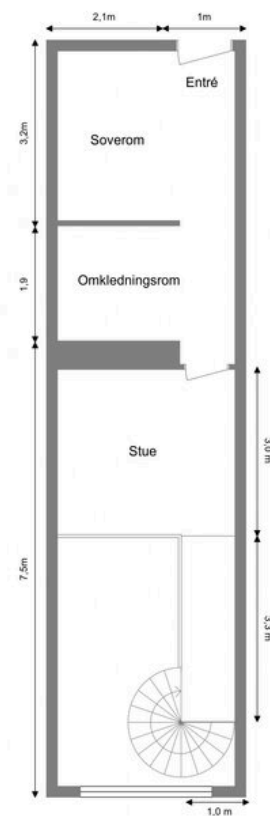


Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



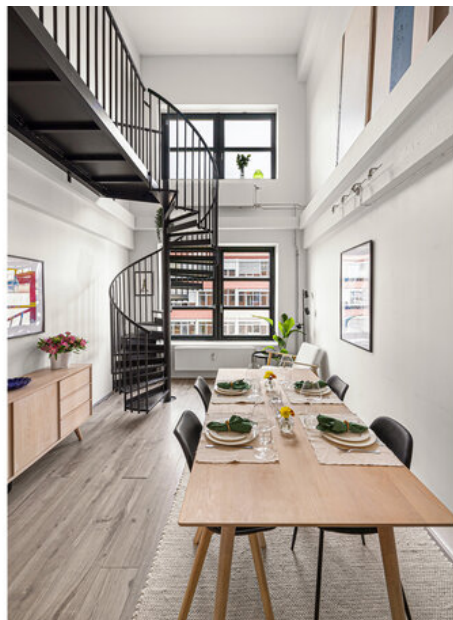
Christian Kroghs gate 30 2. Etasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

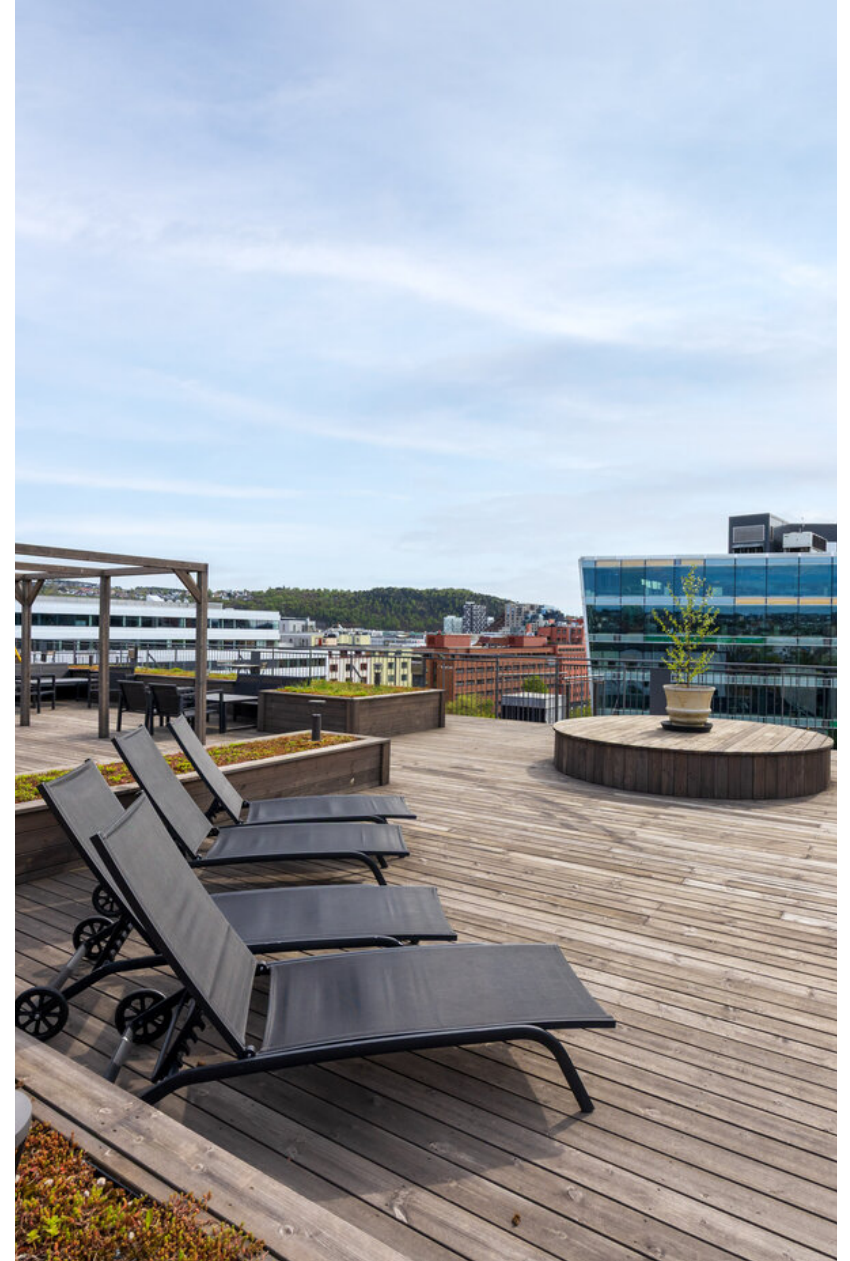
Forklaring av bilde/rommet













Informasjon

Christian Krohgs gate 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0231/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Gnr 208, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 110 i BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30, org.nr. 988429384

Selger

Haakon Aabakken

Kjøpesum og omkostninger

6 300 000,- (Prisantydning)

64 993,- (Andel av fellesgjeld)

6 364 993,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 366 343,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 375 643,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1903

Etasje

6

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Entré, alkove/soverom, bad, kjøkken, stue m/trapp, fyrrom

BRA-e: 4 kvm. Bod utenfor enheten

Total BRA: 47 kvm.

7. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Stue, omkleddingsrom, soverom (alkove), entré

Total BRA: 31 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Borettslaget disponerer et felles selskapslokale, attraktive utearealer, en praktisk sykkelbod og en flott takterrasse. Takterrassen byr på fantastisk utsikt og gode solforhold.

Innhold

Bad

Bad oppført i 2009 med mikrosement på gulv og vegger, elektriske varmekabler og slett malt himling med innfelte spotter. Innredet med veggmontert toalett, frittstående servantbolle på beiset servantskap i tre og ett-greps armatur. Dusjnise med innfellbare glassdører og fall til sluk på ca. 28 mm. Plastsluk og antatt banemembran. Mekanisk avtrekk via fellesanlegg, men mangler løsning for tilluft. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør med fordelerskap montert på vegg. Hulltaking er foretatt uten funn av unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålvaske og ett-greps armatur. Hvitevarer inkludert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med kullfilter og annen forsert avtrekksløsning. Ikke montert komfyrvakt (påkrevd ut fra alder). Noe slitasje på fronter og hull i benkeplate etter tidligere utstyr. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Innvendige trapper

Stilsikker lakkert spiraltrapp i metall med rekkverk. Det er kun håndløper på én side, og dagens løsning tillater ikke montering på begge sider.

Gulv og etasjeskillere

Etasjeskillere i betong. Det er foretatt målinger med mindre høydeforskjeller: 12 mm i hele 1. etasje og 8 mm i stuen i 2. etasje. Dette er mindre avvik som ikke er til hinder for normal bruk. Gulv er belagt med laminat, og vegger og himling har slette malte overflater. Noe svelling i laminat ved kjøkken.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 1. Etasje: Stue 1: 5,73 meter.

Øvrige rom: 2,55 meter. 2. Etasje: Entré 2 og soverom 2: 2,55 meter.

Omkleddingsrom: 2,63 meter. Stue 2: 2,71 meter.

Tekniske anlegg – VVS

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Mekanisk ventilasjon via fellesanlegg i alle rom for varig opphold.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer. Visuelt i god stand. Det er ikke utført utvidet el-kontroll. Anlegget ble etablert i 2006. Ingen kjente avvik.

Brann

Leiligheten er tilkoblet sentralt brannvarslingssystem. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er tilstede og i forskriftsmessig stand.

Vinduer og ytterdører

Malte trevinduer med tolags isolerglass (2005). Leiligheten har doble brann- og lydklassifiserte entrédører. Innerste dør i 2. etasje oppleves som trang, øvrige i god stand.

Bod

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4 kvm utenfor boenheten – praktisk for lagring.

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Magne Jonassen v/ Stavern taksering, datert 23.04.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg. Ingen løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Innvendige trapper

Lakkert spiraltrepp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun håndløper på 1 side av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Trappen fungerer med dette avviket - håndløper er ikke mulig å montere ved dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antagelig banemembran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk/membran - membran er ikke synlig under klemring på sluk.

Årstall: 2009, tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

-Det må innhentes dokumentasjon.

For at sluk/tettesjikt skal få TG 1 må det oversendes dokumentasjon over utførelse. Membran er ikke synlig under slukets klemring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken fra 2012 med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri.

Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke montert.

Kjøkkenet er i stort sett bra stand. Det er hull i benkeplaten fra tidligere utstyr som ikke er tettet.

Det er også litt slitasje på frontene ved kjøleskap. Skadene og slitasjonen er ikke omfattende.

Eier opplyser om i egenerklæring: lys inne i kjøleskap kan overopphete hvis døren står åpen for lenge. Det har oppstått skader på plastikkcover

grunnet dette.

Vurdering av avvik:

-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

-Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Parkering

et er innført beboerparkering i dette området(indre by).

Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 6.200,- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ladbar hybrid.

Har du el-bil så betaler du kr. 2.090,- pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis.

Motorsykkkel og moped kr 3.100,- pr år.

El-motorsykkkel og el-moped kr 1.045,- pr år.

Det er mulig å inngå leie plass hos Aimo Park | Chr. Kroghsgate 35,37 ved kapasitet, etter avtale med Aimo Park.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, uflaglært

Arbeid som er utført: Lagt mikrosement. Ca 2019.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt opp 2 stikkontakter. Utført av Tandberg Elektriske AS i 2022

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget om til boligheter i 2006.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Utbedring og oppgradering av ventilasjonsaggregat i 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: To mindre kosmetiske skader på mikrosement vegg, utbedring påbegynt

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vært fuktskader i kjeller og bod. Dette er utbedret av borettslaget i 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i

tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ble funnet spor (oppspist plastikk) etter gnagere på kjøkkenet etter overtakelse i Januar 2021. Dette ble bekreftet av Polygon AS, men ingen ytterligere sak og oppfølging da forholdet så ut til å være veldig gammelt. Tidligere eier kjente heller ikke til dette. Nåværende eier har ikke funnet noen andre tegn til skadedyr.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Lys inne i kjøleskap kan overopphete hvis døren står åpen for lenge. Det har oppstått skader på plastikkcover grunnet dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som

kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er planlagt oppføring av kontorbygg på parkeringsplassen på andre siden av veien. Obos er tomteeier.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Pågående klagesak mot Oslo kommune grunnet oppføring av et strømskap i borettslagets blomsterbedd.

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunn og fundamenter i støpt armert betong, antatt fundamentert til fast grunn, med grunnmur i naturstein/tegl. Ytterveggene består av teglsteinsmur fra byggeåret. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, antatt tekket med takstein, og er kun visuelt inspirert fra bakken. Trappeoppgangen er malt og består av støpte betongtrapper eller steintrapper som fører til repoer og leilighetene. Blokken er utstyrt med heis.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger uten garanti.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-TV og vaskemaskin på bad.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at strøm er inkludert i felleskostnader. Dette er basert på en fordelingsnøkkel.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 118,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, bredbånd, strøm, kommunale avgifter, gang- og trappevask, vaktelskap og generelt vedlikehold av bygget m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 632 083,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 528 331,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har tidligere brukt Telia. Fra ekstraordinært generalforsamling 2023 ble det vedtatt kollektivt fibernett levert av GlobalConnect.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslag: Borettslaget Christian Krohgs gate 30, Orgnr: 988429384

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Christian Krohgs gt 30 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Borettslaget består av 115 andelsleiligheter og har felles tomt.

Generelt om borettslaget:

- Styreleder er Jonatan Angell-Ramberg
- Forretningsfører og revisor er Usbl
- Borettslaget har avtale med GlobalConnect
- Borettslaget har en felles takterrasse som er nylig oppusset i 2022 og har gode solforhold fra morgen til kveld
- Borettslaget har egen nettside: <http://www.ck30.com>

Christian Krohgs gate har eksistert siden 1600-tallet. Bygget "CK30" var opprinnelig en fabrikk hvor Norges første kommersielle Coca-Cola flaske ble produsert i bygget, men i 2006 ble det bygget om til leiligheter.

Styrets arbeid:

- På styrets siste generalforsamling ble det vedtatt at den tredje vareheisen skal repareres og gjøres tilgjengelig for beboere. Det ble foreslått låneopptak på 3,5 millioner for utbedring av heis ved årets gf 18. april 2023, men dette ble ikke vedtatt. Det kan hende dette skjer i fremtiden, men per nå foreligger det ikke vedtak om opptak av lån eller øking av felleskostnader for utbedring av vareheis. Økninger av fellesgjeld eller felleskostnader varsles etter borettslagsloven på e-post til andelseiere og på borettslagets hjemmesider www.ck30.com. jf. styreleder.

Styret har også jobbet med en vedlikeholdsplan for fremtidige tiltak som de mener bør prioriteres:

- Modernisere vareheis eller søke fritak for etablering av innerdører
- Fasadevask
- Kartlegge ventilasjonssystem hos alle andeler for eventuelle motoriserte avtrekk eller andre avvik
- Utbedre løs murpuss på fasade
- Fjerne graffiti.

Tidligere arbeider:

Ett soilrør ble utbedret med strømpe etter lekkasje i 2018. Tak og terrasse er renovert i 2022.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 64 993,- pr.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Borettslaget har to lån på tilsammen kr. 57.380.182 pr. 23.04.2025 som fordeles slik:

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 23.04.2025: 52 206 492

Andel av saldo: 0 (siste termin 30.09.2048)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 353 117

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 215 328

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365226141, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 23.04.2025: 5 173 690

Andel av saldo: 64 599

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet fra 2022 viste et overskudd på kroner 2 093 615. I 2023 var det et overskudd på kroner 1 661 025.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjon/andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne. Se borettslagets vedtekter for ytterligere bestemmelser.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjons/andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjons/andelseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær og i den kalde årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Leiligheten er knyttet til felles balansert ventilasjon. Lufting bør holdes på et minimum for å redusere energiforbruket. Bruk av motoriserte avtrekksvifter er ikke tillatt, da de ødelegger ventilasjonsavtrekket og fører luft/lukt/matos inn i andre leiligheter. Spjeld uten motor og/eller kullfilter er tillatt.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter o.l. skal ikke foregå fra vinduene.

Se borettslagets vedtekter og husordensregler for videre forpliktelser.

Dyrehold

- Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre

beboerne.

- Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer/urinerer på boligsameiets område. Båndtvang skal håndheves.
- Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 78562400

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 374 kvm (Eiertomt)

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Christian Kroghs gate 30, beliggende på bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslaget består av 115 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfaltert og steinlagt inngangsparti, sykkelparkering og diverse beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka, midt i Oslo, med alt du trenger innen kort gangavstand. Den idylliske Akerselva er i umiddelbar nærhet, og byr på flotte turmuligheter, enten til Maridalen eller ned til Bjørvika. Botanisk Hage, med sitt vakre parkområde og flere spennende museer, samt Sofienbergparken med store grøntarealer, ballplass og lekeplass, er også i nærheten. Andre nabolagsperler inkluderer Birkelunden, Olaf Ryes Plass og Grünerhagen. Den populære Vulkan, med Mathallen og et mangfold av nye spisesteder, ligger kun 15 minutters gange unna.

Grønland er kjent for sine frukt- og grønnsaksbutikker, et paradys for matentusiaster, med et variert utvalg av smaker som virkelig utfordrer smaksløkene. På Tøyen finner du Postkontoret, et flott sted for shuffleboard og brettspill med venner. I nærheten av Rathkes plass kan du nyte en pizza på Apostrophe by Lofthus Samvirkelag, eller overlate valget av middag til kokken og prøve deres anerkjente Omakase. I nærområdet finner du også unike nisjebutikker som F5, et familieeid verksted drevet av tre brødre, samt kafeene Kuro Oslo og Kollekted By, alle bare et steinkast unna. For dagligvarer finner du både Rema 1000, KIWI og Coop innen gangavstand, i tillegg til lokale butikker som Vatan Import og Makwans kjøttssenter.

Leiligheten har også kort avstand til flere av byens universiteter, med Campus Fjerdingen rett utenfor døren. AHO og Høyskolen Kristiania ligger kun 15 minutter til fots, eller 5 minutter med sykkel, mens Handelshøyskolen BI nås lett med buss 30, som stopper bare noen minutter fra leiligheten.

De offentlige transportmulighetene er utmerkede, med hyppige buss- og trikketjenester rett i nærheten. Bussene 30 og 31 samt trikkelinjene 11, 12, 17 og 18 tar deg raskt til Nydalen, Storo, Carl Berner, Kjelsås, Aker Brygge, Solli og Majorstuen. Buss 31 går også hele natten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

29.11.2006: Bruksendring og ombygging til boliger og serveringssted.

18.09.2015: Utvidelse av mesaninetasjen.

11.01.2016: Innvendige endringer og etablering av intern etasjeskiller - 6. og 7. etasje.

26.09.2022: Oppgradering av takterrasser til takhageanlegg, inkludert pergolaer, bod og levegger.

Ekspedisjonsdokument:

Attestert i 1903

Attestert i 1917

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ihht. de byggemeldte tegningene besto mezzanin av et åpent areal med egen inngang. I ettertid er arealet delt i to med en dør og soverom/Walk-in er etablert. Sovealkovene oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. ihht. de byggemeldte tegningen besto første etasje av et åpent rom med bad. i ettertid er arealet delt inn med en sovealkove/kontor.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring (forr., kontor, ind. og bolig) i henhold til reguleringsplan S-3525 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 24.04.1996.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>.

Eiendommen er verneverdig/SEFRAK-registrert og bygget er vernet av Byantikvaren etter plan- og bygningsloven som enkeltminnet historisk lagerbygning Kristiania Lagerhuse. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting.

Pågående plansaker:

Markveien - Gateopprustning. Detaljregulering. Saksnummer: 202209792.

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkagata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til

elva.

Lilletorget 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m). Saksnummer: 201623972. Plan- og bygningsetaten avsto å legge planforslaget for Lilletorget 1 ut på offentlig ettersyn, jmfør pbl. § 12-11 da planforslaget er vesentlig i strid med føringene og ønsket utvikling for området. Avslaget begrunnes med at forslaget etter vår vurdering ikke samsvarer med kommuneplanens arealdel fra 2015, føringer gitt i område- og prosessavklaringen og referat fra oppstartsmøte, føringer for høyhus som beskrevet i Strategi for høyhus, vedtatt 2023 og Områdeprogram for Oslo S fra 2012.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202305195 - Hausmanns gate 6 - Oppføring av påbygg, tilbygg, fasadeendringer og mer - Siste dok. 03.10.2024.

Saksnummer 202317584 - Hausmanns gate 5 og 7 - Etablering av solcelleanlegg på tak - Siste dok. 18.02.2025.

Saksnummer 202208339 - Storgata 38 - Bruksendring, ombygging, fasadeendringer og bytte av ventilasjonsanlegg på tak - Siste dok. 02.04.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser:

1935/991002-1/105 20.03.1935
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1936/304136-1/105 02.09.1936
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør

1955/305979-1/105 13.07.1955
BESTEMMELSE OM VANNRETT

1959/516857-1/105 12.10.1959
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2006/433995-1/200 13.09.2006
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 33 881 200
Panthaver: ANDELSEIERE I BRL. CHRISTIAN KROGHS GT 30
LØPENR: 7347023

2008/106487-1/200 06.02.2008
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
2008/18292-1

2012/232113-1/200 21.03.2012
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/949788-1

2008/18292-1/200 09.01.2008
PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
Beløp: NOK 137 824 800
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Rettet iht Tgl.I.§18 29.01.08 HANOLA/haukri

2012/251635-1/200 28.03.2012
TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/253308-1/200 04.03.2022
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 568 290
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2024/1075501-1/200 08.02.2024
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om midlertidig unntak fra vegloven § 29
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Grunndata:
1856/900022-1/105 24.07.1856
OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TIDL FJERDINGENSGT 30 M/FL
ADR

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-

Samlet skal selger betale kr. 135 673,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936



Vedlegg

Christian Krohgs gate 30

Christian Krohgs gate 30

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

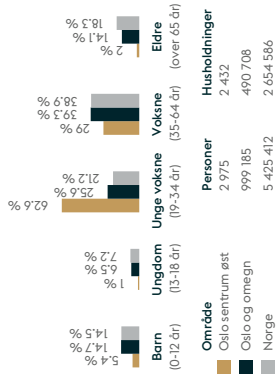
Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	23 min ⚡ 1,8 km
Hersleb videregående skole	6 min ⚡
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min ⚡ 0,6 km

Offentlig transport

🚏 Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	2 min ⚡ 0,2 km
🚏 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	3 min ⚡ 0,3 km
🚏 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min ⚡ 0,5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min ⚡ 0,7 km
🚏 Oslo Gardermoen	39 min ⚡

Aldersfordeling



Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst 2 975	2 432
Oslo og omegn 999 185	490 708
Norge 5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

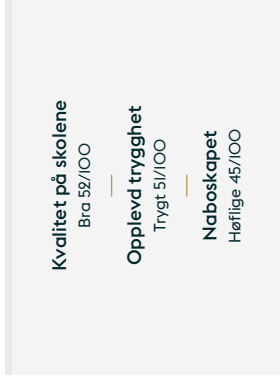
Bra 92/100

Opplevd trygghet

Trygt 51/100

Naboskapet

Høflige 45/100



Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

🚶 Akerselva miljøpark	3 min ⚡
🚶 Ankeretorget gymnastikkal	4 min ⚡
🚶 Harald's Gym	1 min ⚡
🚶 SATS Schous plass	6 min ⚡

«3 minutter til Hytøget, 2 minutter til Youngs torget,
4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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 2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 114

Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 01.05.2025

Oppdragsnr.: 20084-3127

Referansenummer: XH2043

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref:



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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Utytelse 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygning med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong og stål. Fasader av både betong og utfyllende isolert bindingsverk, utvendig forblendet teglstein. Flattak teknet med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Leiligheten går over 2 etasjer med takhøyde på 255/269 cm i 1. etasje og 271 cm takhøyde i 2. etasje. Boligen består av entré, alkove/soverom, bad, kjøkken og spisestue. 2. etasje består av stue, omkleddingsrom og soverom. Det er også en bod utenfor enheten på cirka 4 kvm. Leilighet ble omgjort fra næringslokaler til bolig i 2006. Bad er fra 2009 - kjøkken fra 2012.

Boligen er oppvarmet av radiatorer. Det er lite behov for vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har 2x doble brann- og lydisolerte entrédører. Den innerste døren av 2 - i 2. etasje er noe trang. Ellers så er dørene i bra stand med lite slitasje.

INNENDIG

Det er lamnat på gulv og slette malte overflater i tak og vegger. Det er litt svelling på gulvminat ved kjøkken - ellers så har leiligheten fine overflater med lite slitasje. Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt mindre skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller. 12 mm langs hele 1. etasje og 8 mm langs stue i 2. etasje. Dette er mindre avvik som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Lakkert spiralltrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen fyllingsdører. Det er en skyvedør i glass inn mot kontor/bod.

VÅTROM

Bad

Bad med sluk og tettesjikt fra 2009. Badet har mikrosement på gulv og vegger - taket er slett malt. Varmekabler i gulv og spotter i tak. Avtrekk via sentralt anlegg for bygningen.

Bad er bygget med oppkant ved dørlist og fall mot sluk fra toppen av dørlist er cirka 28 mm.

Rommet har plastsluk. Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjnise og servant med ettgreps-blandeatteri.

Det er innredning i beiset tré med en frittstående servantbolle. Det er plastsluk og antagelig banemembran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av

sluk/membran - membran er ikke synlig under kleming på sluk. Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg. Ingen løsning for tilluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kontor/bod inn mot bad.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2012 med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er en nedfelt stålvaske med ettgreps-blandeatteri. Kjøkken har hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke montert. Kjøkken er i stort sett bra stand. Det er hull i benkeplaten fra tidligere utstyr som ikke er tettet. Det er også litt slitasje på frontene ved kjøleskap. Skadene og slitasjen er ikke omfattende. Eier opplyser om i egenerklæring: lys inne i kjøleskap kan overopphete hvis døren står åpen for lenge. Det har oppstått skader på plastikkcover grunnet dette. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også andre forserte avtrekksløsninger fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besikketiget i rørskap.

Avrenning fra skap går ned på baderomsgulv og ned i sluk. Innvendig avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt anlegg i alle rom for varig opphold.

Varmtvann (forbrusvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med en utvidet el-kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.

Boligen er tilkoplett sentralt anlegg for varsling av brann.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Bruken av rommene er ikke vurdert.

Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

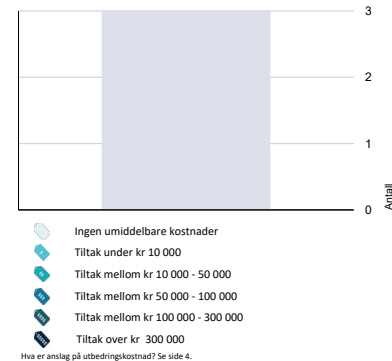
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

192 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

193 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Det er lite behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Boligen har 2x doble brann - og lydisolerte entrédører.
Den innerste døren av 2 i 2. etasje er noe trang.
Eilers så er dørene i bra stand med lite slitasje.



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Det er lamnat på gulv og slette malte overflater i tak og vegger.
Det er litt svelling på gulvlaminat ved kjøkken - ellers så har leiligheten fine overflater med lite slitasje.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



Tilstandsrapport

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt mindre skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller. 12 mm langs hele 1. etasje og 8 mm langs stue i 2. etasje. Dette er mindre avvik som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punktet på gulvene.

TO 2 Innvendige trapper

Lakkert spiraltrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er kun håndløper på 1 side av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer med dette avviket - håndløper er ikke mulig å montere ved dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.
Det er en skyvedør i glass inn mot kontor/bod.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med sluk og tettesjikt fra 2009.

Badet har mikrosement på gulv og vegger - taket er slett malt. Varmekabler i gulv og spotter i tak. Avtrekk via sentralt anlegg for bygningen.

Bad er bygget med oppkatt ved dørlist og fall mot sluk fra toppen av dørlist er cirka 28 mm.

Rommet har plastsluk. Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjnisje og servant med ettgreps-blande batteri.

Det er innredning i beiset tré med en frittstående servantbolle.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Det er mikrosement på veggene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antagelig banemembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk/membran - membran er ikke synlig under klemring på sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

For at sluk/tettesjikt skal få TG 1 må det oversendes dokumentasjon over utførelse. Membran er ikke synlig under slukets klemring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg. Ingen løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kontor/bod inn mot bad.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2012 med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er en nedfelt stålvaske med ettgreps-blandebatteri.

Kjøkken har hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke montert.

Kjøkken er i stort sett bra stand. Det er hull i benkeplaten fra tidligere utstyr som ikke er tettet.

Det er også litt slitasje på frontene ved kjøleskap. Skadene og slitasjen er ikke omfattende.

Eier opplyser om i egenerklæring: lys inne i kjøleskap kan overopphete hvis døren står åpen for lenge. Det har oppstått skader på plastikkcover grunnet dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også andre forserte avtrekksløsninger fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.

Avrenning fra skap går ned på baderomsgulv og ned i sluk.



TO 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt anlegg i alle rom for varig opphold.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (trykker bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkynndig 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 automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med en utvidet el-kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Leiligheten er bygget i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillep eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



TO 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Boligen er tilkoplest sentralt anlegg for varsling av brann.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?

Areal 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 areal som optas av yttervegger.



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

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 byggetekniske 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.

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43	4		47	
Etasje 2	31			31	
SUM	74	4			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Alkove/soverom, Bad, Kjøkken, Stue m/trapp, Fyrrom	Bod utenfor enheten	
Etasje 2	Stue, Omkleddingsrom, Soverom, Entré		

Kommentar

Leligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierskaksloven 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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	26

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Marius Jonassen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	114		0	1357.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Christian Krohgs gate 30

Hjemmelshaver

Christian Krohgs Gate 30 Hjemmel AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30	988429384			Aabakken Haakon Hellum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

110

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i sentrumskjernen av Oslo, i bydel Grünerløkka. Her er det gangavstand til det meste du kan tenke av nødvendige fasiliteter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Sving til venstre og inn på Stenersgata. Sving til venstre og inn på Chr. Krohgs gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

*Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på skønnadsstidspunktet. 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.

PRISISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet 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 kvaliteten og alder vurdert.

*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndigens 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-løst. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

*Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

*Fuktsek: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

*Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplattes 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 innsluttet 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 atomstet 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 las 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 eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Deien av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

*I en overgangssperiode 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 bygningssakkyndigens 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](#)

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takst rapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiwer. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter. Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Aabakken, Haakon Hellum	9578-5998-4-2678093	2025-04-24 15:51:47
-------------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
24. apr. 2025
Oppdragsnummer
8-0231/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Haakon Aabakken	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. desember 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 78562400 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt mikrosement. Ca 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt opp 2 stikkontakter. Utført av Tandberg Elektriske AS i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget om til boligeneheter i 2006.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Utbedring og oppgradering av ventilasjonsaggregat i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: To mindre kosmetiske skader på mikrosement vegg, utbedring påbegynt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vært fuktskader i kjeller og bod. Dette er utbedret av borettslaget i 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gultv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ble funnet spor (oppspist plastikk) etter gnagere på kjøkkenet etter overtakelse i Januar 2021. Dette ble bekreftet av Polygon AS, men ingen ytterligere sak og oppfølging da forholdet så ut til å være veldig gammelt. Tidligere eier kjente heller ikke til dette. Nåværende eier har ikke funnet noen andre tegn til skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Lys inne i kjøleskap kan overopphete hvis døren står åpen for lenge. Det har oppstått skader på plastikkcover grunnet dette.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er planlagt oppføring av kontorbygg på parkeringsplassen på andre siden av veien. Obos er tomteeier.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Pågående klagesak mot Oslo kommune grunnet oppføring av et strømskap i borettslagets blomsterbedd.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

For du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0231/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg


Navn

Aabakken, Haakon Hellum

Dato

2025-04-24

Identifikasjon

 **Aabakken, Haakon Hellum**



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 1 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	Vår ref.: 1234/110	Fødselsdato eier: 05.01.1993
Christian Krohgs gate 30	Type: Borettslag frittstående	
0186 OSLO	Eiere: Haakon Aabakken	
Organisasjonsnr: 988 429 384	Andelsnr: 110	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 6 118

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 861
	Reduksjon avdrag IN-lån	-2 081
	Reduksjon renter IN-lån	-5 612
	Avdrag IN-lån	2 081
	Renter IN-lån	5 612
	Beboer strøm	541
	Kapitalkostnad renter felleslån	298
	Kapitalkostnad avdrag felleslån	127
	Fjernvarme	1 082
Tilleggsytelser:	Bredbånd	209

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmeside. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	64 599	Gjeld siste årsoppg.:	64 993
Klient ajourf. lån:	73 005 892,83	Klient gj. s. årsoppg.:	58 345 064

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 23.04.2025: 52 206 492

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.09.2048)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 353 117

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 215 328

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365226141, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 23.04.2025: 5 173 690

Andel av saldo: 64 599

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 2 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	Vår ref.: 1234/110	Fødselsdato eier: 05.01.1993
Christian Krohgs gate 30	Type: Borettslag frittstående	
0186 OSLO	Eiere: Haakon Aabakken	
Organisasjonsnr: 988 429 384		

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Jonatan Angell-Ramberg

Adresse: Christian Krohgs gate 30

Postnr/-sted: 0186 OSLO

Telefon: Mob.: 45395393

E-post: styret@ck30.com

Webside: <http://www.ck30.com>**5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025**

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	64 993	Andre inntekter:	1 596
Annen formue:	23 312	Utgifter:	3 648	

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	110	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78562400
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	SSBnr:	H0615
--	--------	-------

Etasje:

Oppvarmingstype: Fjernvarme + el

Heis:

Ja

Parkeringstype:

Ingen ()

Systemlås:

Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Nei

Oppr. antall rom:

Livsløp standard:

Nei

Kategori:

Fellesutgifter

Fasiliteter:

Styrets e-post er: styret@ck30.com.

Borettslaget har egen nettside <http://ck30.no/>

Tomten eies av Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS. Dette er et selskap som eies 100 % av borettslaget.

Utbedring og oppgradering av takterassen er ferdig (aug. 22). Prosjektet finansiert med låneopptak på 5 mill kr. Ikke IN lån.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtakelse er dette kjøpers ansvar).

TV/bredbånd: Pr. 1.7.2021 har selskapet avtale med Telia Norge AS (Get). Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 3 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	Vår ref.: 1234/110	Fødselsdato eier: 05.01.1993
Christian Krohgs gate 30	Type: Borettslag frittstående	
0186 OSLO	Eiere: Haakon Aabakken	

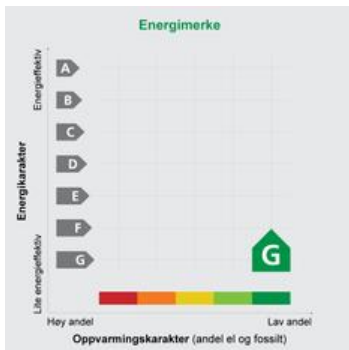
Organisasjonsnr: 988 429 384**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Christian Krohgs gate 30
Postnr	0186
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	110 / 615
Gnr.	208
Bnr.	114
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1163446
Dato	12.08.2020



Innmeldt av Ayham Alshbib

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- 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 byggskaader.

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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1903
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Christian Krohgs gate 30
 Postnr/Sted: 0186 Oslo
 Leilighetsnummer: 615
 Bolignr:
 Dato: 12.08.2020 10:07:45
 Energimerkenummer: A2020-1163446
 Ansvarlig for energiattesten:
 Energimerking er utført av: Ayham Alshbib

Gnr: 208
 Bnr: 114
 Seksjonsnr:
 Festenr:
 Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være uttetheter 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. Uttetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 9: 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 trykktøyt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: 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 trykktøyt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørledning, 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 12: 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 avviser 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE
30

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR

Husordensreglene gjelder for alle som til enhver tid oppholder seg i sameiets boliger og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET

- Rømmings- og tilkomstveier (gangareal, atrier, trapper, baktrapp med tilhørende nødutganger, brannbalkonger, rømningsvei ved Akerselven i U2, bodområder og andre fellesarealer) må til enhver tid holdes fri for alle typer gjenstander, private eiendeler, emballasje, utstyr, sykler, avfall og lignende. Dette inkluderer brannbalkongene ut mot Akerselven.
- Hver leilighet har minst en brannvarsler tilkoblet felles brannsentral som varsler Brann- og redningsetaten. Alle brannvarslere skal til enhver tid være tilkoblet og operasjonelle.
- Hver leilighet har mottatt minst ett brannslukkingsapparat som eies av borettslaget. Dette tilhører leiligheten og kan ikke fjernes, selv ved bruksoverlating og/eller andelsoverdragelse. Det er andelseiers ansvar å sørge for vedlikehold av dette og at det er lett tilgjengelig ved brann. Apparatet skal vendes minst én gang i måneden. Dette gjøres enkelt ved å legge det

på skulderen og svinge det fra rygg til bryst. Andelseier skal varsle styret dersom brannslukningsapparatet fra gjeldende leverandør mangler, er skadet eller har vært i bruk, slik at det er behov for kontroll eller erstatning av dette. Styret og/eller borettslagets gjeldende servicefirma har rett til å komme på kontroll av disse apparatene.

- I hver enkelt etasje finnes det en brannslange på vegg (ved siden av el-skap/rom). Disse er primært ment for bruk av brannvesenet eller ved brann i korridor.
- Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp kun inn folk du kjenner!** Den/de som skal inn i borettslaget har egen nøkkel eller skal besøke noen som kan åpne døren for dem. Alle dører til fellesrom og andre låsbare rom må være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
- Det er ikke anledning til å røyke inne i bygningens fellesrom, så som i ganger, fellesarealer, kjellere og heiser. Røyking skal heller ikke foregå nærmere enn fem meter fra inngangsdører og ventilasjonsanlegg. Sigarettene skal hverken kastes inne, ved hovedinngangen, fra takterrassen eller vinduer, men i oppsatte beholdere.
- Enhver form for bruk av grill eller engangsgrill på takterrassen er forbudt på grunn av ekstrem brannfare. Grilling med kullgrill er forbudt på alle balkonger.

VED BRANN

- Lukk alle vinduer.
- Forlat bygget umiddelbart via trappene – **ikke** benytt heisen. Dersom du befinner deg på takterrassen på sørsiden (mot Bjørvika / Oslo Plaza), skal du også benytte trappene i CK30, ikke trappene mot nabobygget CK28, da disse kun er beregnet for vedlikehold og ikke fører noen vei. Vent **ALDRI** med å evakuere umiddelbart når alarmen går, selv dersom du tror det er en falsk alarm eller øvelse.
- Ved brann/røykutvikling i gangen, skal man forbli i leiligheten og ringe **110** for å informere om at man er i bygget og oppgi etasje/leilighetsnummer.

- Hold god avstand til hovedinngang eller still deg på fortau vis-a-vis borettslaget slik at andre lett kan evakuere og brannvesenet uhindret kommer til. Du skal gå helt ut av bygget og ikke bli stående i gangen.
- **Ikke** rør brannvarslingssystemet eller sentralen i gangen. Det er kun brannvesenet som kan slå av alarmen.
- Lytt til beskjeder fra styret og/eller brannvesen. Ikke gå inn igjen før du får beskjed om at det er trygt.
- Dersom du ved et uhell setter i gang brannalarmen uten at det er en reell situasjon med brann/ulming/røyk, er det viktig at du ringer **110** så snart som mulig for å gi beskjed. Gå så ned til sentralen ved inngangspartiet og informer styremedlem som befinner seg der om situasjonen.

RO & ORDEN

- Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten, i fellesarealer, på takterrassen, ved eiendommens inngangsparti og balkonger er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan kun bedrives dersom sameiets styre og naboene har samtykket på forhånd.
- På søndager og helligdager og på hverdager **mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet**. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
- Nabovarsel skal sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.
- Det er ikke anledning til å benytte PA/musikkanlegg på felles takterrasse. Portable musikkhøytalere skal ikke sjenerer andre beboere om man benytter dette.
- Borettslaget er pålagt å følge *Forskrift om begrenning av støy i Oslo kommune, Oslo*; <https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/1974-10-09-2>. Etter 23:00 skal det derfor være ro i andelsenheter, fellesområder og på takterrasse, og generell støy på dagtid skal ikke overstige 55db (etter forskriftene). Støy skal for øvrig heller ikke være til sjenanse for andre beboere eller vedvare over lang tid i tidsrommet **07.00 - 23:00**.

SØPPEL

- Restavfall, papp/papir, plast, miljøavfall, spesialavfall og annet avfall skal sorteres etter Renovasjonsetatens instruks.
- Sjøppel skal kastes i borettslagets beholdere utenfor hovedinngang og her skal det kun kastes vanlig husholdningsavfall/restavfall og papp/papir. **Det skal ikke henses søppel ved siden av beholderne, utenfor egen leilighetsdør, på balkonger, i ganger/trapper eller i andre fellesområder**. Beboere/andelseiere som hensetter søppel vil bli fakturert kostnaden for opprydning/fjerning, samt motta varsel fra styret. Ved gjentatte brudd mot disse og/eller andre husordensregler vil styret kunne pålegge tvangssalg av andelseiers leilighet.
- Spesialavfall (batterier, lyspærer, lysstoffrør, o.l.) skal leveres hos dagligvareforretninger som Rema 1000 ved Vaterlands Bro. Returpunkter for glass/metall, tekstiler/sko og spesialavfall finnes i nabolaget (f.eks. UFF-kontainere og miljøstasjon i Schaugården). Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler.
- For store mengder avfall fra f.eks. oppussing benyttes aktuelle gjenbruksstasjoner i og rundt Oslo og andelseier/beboer er selv ansvarlig å frakte bort avfallet. Det er ikke tillatt å plassere kontainer, personbil/varebil/lastebil eller avfallssekk (iSekk o.l.) utenfor bygget uten å innhente tillatelse fra styret på forhånd.
- Parkering til høyre utenfor hovedinngang (markert med skilt) forhindrer renovasjonsetaten fra å tømme søppelbrønnene og er derfor forbudt til enhver tid. Parkering på dette område vil medføre borttauing for eiers kostnad og skriftlig advarsel for brudd på husordensreglene fra styret.

BRUK AV LEILIGHETEN

- For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

- Ved fravær og i den kalde årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Leiligheten er knyttet til felles balansert ventilasjon. Lufting bør holdes på et minimum for å redusere energiforbruket. Bruk av motoriserte avtrekksvifter er ikke tillatt, da de ødelegger ventilasjonsavtrekket og fører luft/luke/matos inn i andre leiligheter. Spjeld uten motor og/eller kullfilter er tillatt.
- Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter o.l. skal ikke foregå fra vinduene.

BRUK AV BODENE

- Det er ikke tillatt å ha elektriske gjenstander permanent koblet til i bodene, blant annet grunnet brannsikkerhet.
- Det er forbudt å lagre gassbeholdere og brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier (f.eks. white sprit) i kjellerbodene.

FELLESAREALER

- Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å holde oppganger ryddige og tørke opp ved egen tilgrising og søl i fellesarealer.
- Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap, dørmatter, o.l. i fellesarealene. Styret kan fjerne slike gjenstander uten varsel og på eiers regning.
- Skilt til postkasser skal være ensartet i sameiet. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Nye skilter kan bestilles på www.ck30.com.

HUSDYRHOLD

- **Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.**
- Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller

etterlater ekskrementer/urinerer på boligsameiets område. Båndtvang skal håndheves.

- Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

PARKERING

- Sykler skal plasseres i sykkelbod eller i utendørs stativ.
- Motorsykler o.l. kan plasseres på venstre side av inngangspartiet når det er ledig plass.

VEDLIKEHOLD

- Seksjon/andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne. Se borettslagets vedtekter for ytterligere bestemmelser.
- Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjons/andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjons/andelseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer, felles rør, ventilasjonsanlegg eller kabler.
- Det er ikke tillatt med noen form for montering på byggets fasade, for eksempel markiser, parabolantennener, lysarmatur, osv.
- Det er andelseierens ansvar å innhente nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter og styret om behov for bygningsmessige forandringer skulle oppstå.

MISLIGHOLD

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Dette kan gjøres på www.ck30.com.

Borettslaget har en avtale med Securitas Bomiljøtjeneste som kan kontaktes for assistanse ved for eksempel forstyrrende festing. Telefonnummer dit er: 22 97 10 70.

MER INFORMASJON

Utover disse husordensregler, henvises til: Vedtekter for CK30

Aktuell informasjon publiseres på borettslagets nettside: www.ck30.com. Du finner svar på de fleste spørsmål på nettsidene og kan kontakte styre gjennom rett skjema der. For spørsmål du ikke finner svar på der eller generelle henvendelser du ikke finner skjema for, kan du sende mail til styret@ck30.com.

Husordensreglene ble vedtatt ved generalforsamling 25.4.2019.



INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00

8 etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - 8 etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering
- 5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering
- 5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrehonorar foreslås uendret.

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 225 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 225 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering

Det foreslås å opprette en stasjon med avløp og vann i borettslagets sykkelparkering for vask og mindre reparasjoner av sykler. Et slikt tiltak vil gi beboerne et dedikert område for å vedlikeholde sine sykler, noe som kan ha flere positive konsekvenser:

Fremmer miljøvennlig transport:

Ved å tilby vedlikeholdsfasiliteter, oppmuntres beboerne til å bruke sykler mer aktivt, noe som støtter en miljøvennlig og bærekraftig livsstil.

Praktisk og tidsbesparende for beboerne:

Med tilgang til vask- og vedlikeholdsfasiliteter på stedet, blir det enklere og mer praktisk for beboerne å ta vare på sine sykler.

Fremmer borettslagets attraktivitet:

En slik stasjon kan være en attraktiv tilleggsteneste som øker borettslagets verdi og attraktivitet for nåværende og potensielle beboere.

Estimert kostnad (dette er et overslag) inkludert materialer og rørlegger/murer: NOK 126 250 ink.mva.

Forslag til vedtak: Vasketasjonen etableres. Styret gis fullmakt til å bruke inntil NOK 130 000 ink. mva. for å gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke etablering av vasketasjon grunnet den høye kostnaden. Styret mener annet vedlikehold av bygget bør prioriteres, og foreslår at vasketasjon tas opp igjen på et senere tidspunkt, når annet vedlikeholdsbehov ikke er like stort.

5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering

Det foreslås å etablere en enkel arbeidsbenk i borettslagets sykkelparkering for skismøring. Dette vil tilby et praktisk sted for beboerne å forberede og vedlikeholde skiene sine. Inkludert i stasjonen vil være et støpsel for nødvendige elektriske smørejern og en støvsuger og annet utstyr for å holde området rent. Mens dette er et relativt lite tiltak, kan det gi praktiske fordeler for skientusiaster i borettslaget, spesielt i vintermånedene. En slik stasjon kan også bidra til å støtte en aktiv livsstil og legge til rette for sosial interaksjon blant beboere med felles interesser.

Estimert kostnad (dette er et overslag) for stasjon med ventilasjonsavtrekk:
Kr 125 000 ink.mva.

Forslag til vedtak: Skismøringsstasjon med godkjent avtrekk etableres. Styret gis fullmakt til å bruke inntil NOK 130 000 ink. mva. for å gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling: Smørestasjon krever godkjent ventilasjonsavtrekk. Styret anbefaler ikke etablering av smørestasjon med godkjent avtrekk grunnet den høye kostnaden.

Styret mener annet vedlikehold av bygget bør prioriteres, og foreslår at smørestasjon tas opp igjen på et senere tidspunkt, når annet vedlikeholdsbehov ikke er like stort.

5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

I 2018 ble det vedtatt at fellesrommet kun skulle brukes til generalforsamlinger o.l., grunnet mye bråk, festing og forsøpling ved utleie av lokalet. Det er ikke lydisolert mellom fellesrommet og leilighetene som ligger under, og rommet kan derfor ikke brukes til støyende aktiviteter.

Det foreslås å istandsette og male fellesrommet, og innføre en prøveordning med mulighet for bruk til hjemmekontor for beboerne.

Dersom ordningen medfører bråk, mislighold, forsøpling, plage for beboerne under, eller på annen måte ikke fungerer som ønsket, gis styret fullmakt til å avslutte prøveordningen, og gå tilbake til tidligere vedtak om å kun bruke fellesrommet til generalforsamlinger.

Dersom ordningen fungerer som ønsket gis styret fullmakt til å fortsette bruk til hjemmekontor. Styret vil da i tillegg se på muligheten til å også bruke rommet til andre formål som ikke medfører mye støy.

Estimert kostnad (dette er et overslag) for maling av fellesrommet:
NOK 50.000 ink.mva.

Forslag til vedtak: Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet innføres. Rommet males og istandsettes. Styret gis fullmakt til å videreføre eller avslutte ordningen som beskrevet over.

Styrets innstilling: Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet innføres. Rommet males og istandsettes. Styret gis fullmakt til å videreføre eller avslutte ordningen som beskrevet over.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Styremedlem, Karsten Walle-Hansen
Styremedlem, Stian Kristiansen
Varamedlem, Jan Herman Kristoffersen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det er to kandidater til vervet som styremedlem for 1 år:

1. Annie Højvang Nielsen - Valgkomiteens innstilling
2. Firas Salem Hadad

Forslag til vedtak: Annie Højvang Nielsen velges som styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er Annie Højvang Nielsen.

Annie har over flere år vært en aktiv bidragsyter til et godt bomiljø i Ck30. Vi tror at med henne i styret vil vi få et medlem som bidrar enormt på det praktiske, Annie er ikke redd for å ta i et tak. Samtidig mener vi at hun passer godt inn med gjengen som sitter i styret i dag, dette er viktig for å få til et videre godt samarbeid.

Styrets innstilling er Annie Højvang Nielsen. Annie er en aktiv og positiv bidragsyter i borettslaget, som vi er sikre på at vil gjøre en solid innsats i styret.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater til vervet som varamedlem for 1 år:

1. Thomas Ax Gulbrandsrød - Valgkomiteens innstilling
2. Firas Salem Hadad

Forslag til vedtak: Thomas Ax Gulbrandsrød velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er Thomas Ax Gulbrandsrød.

Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Valgkomiteen har ingen innstilling til de to plassene i valgkomiteen.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 232 000	113 434
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 661 025	2 093 615
Kjøp / salg anleggsmidler	-116 910	-3 964 741
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 114 061	2 436 602
Endringer i andre langsiktige poster	3 529 864	553 089
B. Årets endring disponible midler	-40 082	1 118 566
C. Disponible midler	1 191 918	1 232 000
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 039 288	1 737 019
Kortsiktig gjeld	-847 370	-505 019
C. Disponible midler	1 191 918	1 232 000

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 195 146	7 685 955	8 787 200	9 407 728
Sum leieinntekt		9 195 146	7 685 955	8 787 200	9 407 728
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	120 000	0	0	0
Sum annen inntekt		120 000	0	0	0
Sum inntekt		9 315 146	7 685 955	8 787 200	9 407 728
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 725	31 725	32 000	32 000
Styreonorar	3	224 999	225 000	225 000	225 000
Driftskostnad					
Energi/kostnad		1 086 930	1 128 739	1 311 000	1 100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	366 471	290 653	402 000	481 176
Kommunale avgifter/renovasjon		644 054	624 874	757 185	848 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 804	6 350	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 436	89 086	22 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	8	931 815	398 220	500 000	550 000
Revisjonshonorar		10 165	9 509	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		152 150	147 862	152 000	160 000
Andre honorar		391 156	273 761	313 000	353 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		553 205	469 076	529 000	308 468
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	541	0	0
Kontingent og gaver		2 838	1 987	3 000	1
Forsikring		573 987	510 968	545 000	633 000
Andre kostnader		7 108	6 036	13 000	13 000
Sum kostnad		5 000 842	4 214 387	4 827 185	4 752 645
Driftsresultat før IN		4 314 304	3 471 568	3 960 015	4 655 083
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		204 673	225 930	0	0
Driftsresultat etter IN		4 518 977	3 697 498	3 960 015	4 655 083
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		124 131	88 929	2 000	52 000
Rentekostnad		2 982 083	1 692 813	2 292 000	3 261 000
Netto finansposter		2 857 952	1 603 883	2 290 000	3 209 000
Årsresultat		1 661 025	2 093 615	1 670 015	1 446 083
Overført til/fra annen egenkapital		1 661 025	2 093 615	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 661 025	2 093 615	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	170 336 000	170 336 000
Påkostninger	4	4 081 651	3 964 741
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		174 517 651	174 400 741
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		85 873	119 931
Kundefordringer		120 000	0
Andre kortsiktige fordringer		8 703	223 357
Forskuddsbetalte kostnader		291 801	351 097
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 532 911	1 042 634
Sum omløpsmidler		2 039 288	1 737 019
SUM EIENDELER		176 556 939	176 137 760

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		575 000	575 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		66 534 927	64 873 902
Sum opptjent egenkapital		66 534 927	64 873 902
Sum egenkapital	10	67 109 927	65 448 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	62 122 593	67 236 654
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	11	12 595 848	9 065 984
Sum langsiktig gjeld		108 599 642	110 183 839
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 791	10 564
Leverandørgjeld		622 338	283 661
Påløpne renter		27 011	13 595
Annen kortsiktig gjeld		182 230	197 200
Sum kortsiktig gjeld		847 370	505 019
Sum gjeld		109 447 012	110 688 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 556 939	176 137 760
Pantstillelser	12	108 599 642	110 183 839

Sted: _____ Dato: _____

Jonatan Angell-Ramberg
StyrelederKarsten Walle-Hansen
StyremedlemStian Kristiansen
StyremedlemEinar Teigstad Lervik
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningsgraden for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntekter fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkuttinger framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 201 216	2 926 656
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	373 019	240 576
3618 Fjernvarme	1 035 828	769 012
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	529 920	426 420
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 724 547	1 571 008
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 222 616	1 693 484
3690 Leie plass, strømforbruk til basestasjon	108 000	58 799
Sum	9 195 146	7 685 955

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	120 000	0
Sum	120 000	0

Konto 3990 gjelder strøminntekter for periode 2016 - 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tilknyttet lønssystemet	224 999	225 000
Sum	256 724	256 725

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Takhage bygg	Takhage
Anskaffelseskost pr.01.01 :	170 336 000	4 164 741	0
Årets tilgang :	0	0	116 910
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	170 336 000	4 164 741	116 910
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	200 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 336 000	3 964 741	116 910
Anskaffelsesår :	2005	2022	2023
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 115 andeler.

Tomtens areal er på 1 357,1 kmv eies av Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS som eies 100 % av borettslaget. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 114 i Oslo Kommune og utgjør 30 660 480 av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige, politenr. 7862400.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 818	80 235
6341 Brannalarm	16 423	6 330
6360 Annet renhold	66 250	0
6361 Fast renhold	128 331	121 009
6362 Skadedyrtryddelse	14 967	39 793
6364 Matteleie	7 156	5 816
6391 Snømåking/strøing/feing	1 000	625
6392 Containerleie/tømming	19 150	32 220
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 376	4 625
Sum	366 471	290 653

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Webhotell og lisens bevar HMS	6 804	6 350
Sum	6 804	6 350

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 838	0
6540 Inventar	0	79 805
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 085	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 477	2 141
6552 Driftsmateriell	439	2 677
6581 Programvare	2 414	0
6583 IT-lisensavgift	4 184	4 464
Sum	17 436	89 086

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	121 038	2 380
6603 Vedlikehold elektro	80 000	19 000
6611 Vedlikehold heiser	59 378	122 343
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	117 187	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	110 863	121 810
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	315 549	82 402
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	60 575	18 000
6643 Glassarbeid/Vindu	8 577	0
6648 Vedlikehold dører og porter	48 649	22 284
Sum	931 815	398 220

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Aksjer og andeler

Selskapet eier aksjer i Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS. Antall aksjer 500, pålydende kroner 200.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	575 000	0	575 000
Sum innskutt egenkapital	575 000	0	575 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	64 873 902	1 661 025	66 534 927
Sum opptjent egenkapital	64 873 902	1 661 025	66 534 927
Sum egenkapital	65 448 902	1 661 025	67 109 927

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 11 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA	DNB ASA IN- lån
Kreditor:		
Formål:		
Lånenummer:	16365226141	12120531393
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 568 290	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	5 450 054	61 786 601
Avdrag i perioden:	126 470	4 987 591
Lånesaldo 31.12:	5 323 583	56 799 010
Saldo 5 år frem i tid:	4 661 122	50 599 860
Andelssaldo 01.01:	0	9 065 984
Innbetalt IN i perioden:	0	3 734 537
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	204 673
Andelssaldo 31.12:	0	12 595 848
Sum pantegjeld for lån:	5 323 583	69 394 858

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 342 352	1 342 352
	1	1 246 762	1 246 762
	1	1 240 389	1 240 389
	1	1 229 692	1 229 692
	1	1 223 319	1 223 319
	1	1 220 588	1 220 588
	1	1 217 403	1 217 403
	1	1 212 395	1 212 395
	1	1 115 734	1 115 734
	1	1 103 833	1 103 833
	1	1 091 771	1 091 771
	1	1 022 581	1 022 581
	1	1 017 347	1 017 347
	1	992 679	992 679
	1	961 813	961 813
	1	949 524	949 524
	1	947 021	947 021
	1	930 633	930 633
	1	907 199	907 199
	1	873 735	873 735
	2	816 381	1 632 762
	1	811 602	811 602
	2	810 465	1 620 930
	5	802 270	4 011 350
	1	798 173	798 173
	4	790 208	3 160 832
	1	788 843	788 843
	1	788 826	788 826

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

	2	784 062	1 568 124
	1	782 924	782 924
	3	777 917	2 333 751
	1	777 007	777 007
	1	774 960	774 960
	2	770 635	1 541 270
	1	768 814	768 814
	1	764 945	764 945
	3	762 668	2 288 004
	1	758 024	758 024
	2	756 751	1 513 502
	1	747 648	747 648
	1	738 316	738 316
	3	732 171	2 196 513
	1	680 416	680 416
	1	668 672	668 672
	1	534 391	534 391
	1	429 471	429 471
	1	397 608	397 608
	1	324 776	324 776
	1	252 401	252 401
	1	230 326	230 326
	1	180 344	180 344
	1	56 215	56 215
	1	16 387	16 387
	1	14 111	14 111
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226141	1	104 320	104 320
	1	84 709	84 709
	1	73 277	73 277
	1	72 900	72 900
	1	69 134	69 134
	1	68 327	68 327
	1	66 767	66 767
	2	66 632	133 264
	1	66 471	66 471
	1	66 256	66 256
	1	65 287	65 287
	3	65 126	195 378
	1	64 964	64 964
	1	64 157	64 157
	1	64 023	64 023
	1	63 512	63 512
	1	62 812	62 812
	1	60 418	60 418
	1	59 504	59 504
	1	59 019	59 019
	1	58 697	58 697
	1	58 508	58 508
	1	57 917	57 917
	1	57 836	57 836

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

	1	57 217	57 217
	1	55 791	55 791
	1	53 935	53 935
	1	53 155	53 155
	1	50 949	50 949
	1	50 304	50 304
	1	47 425	47 425
	1	45 838	45 838
	1	45 542	45 542
	1	45 085	45 085
	1	44 977	44 977
	3	44 628	133 884
	1	43 686	43 686
	1	43 148	43 148
	1	42 395	42 395
	1	40 996	40 996
	1	40 942	40 942
	2	40 001	80 002
	3	39 597	118 791
	3	39 517	118 551
	1	39 382	39 382
	3	39 328	117 984
	3	39 248	117 744
	10	39 059	390 590
	3	38 683	116 049
	3	38 575	115 725
	3	38 414	115 242
	3	38 279	114 837
	2	38 199	76 398
	1	38 172	38 172
	1	38 037	38 037
	3	37 956	113 868
	1	37 849	37 849
	4	37 795	151 180
	1	37 634	37 634
	1	37 580	37 580
	1	37 499	37 499
	1	37 230	37 230
	2	37 149	74 298
	1	36 961	36 961
	1	36 880	36 880
	1	36 854	36 854
	2	36 719	73 438
	1	36 665	36 665
	1	36 396	36 396
	1	36 208	36 208
	1	35 804	35 804
	1	35 670	35 670
	1	35 589	35 589
	2	35 293	70 586
	1	35 159	35 159

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	74 718 442
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	108 599 642
Bokført verdi av pantsatt eiendom	174 417 651

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Krohgs gate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styreleder	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Einar Teigstad Lervik (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Karsten Walle-Hansen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Stian Kristiansen (sign.)	18.03.2024



KPMG AS
Dr. Hønsleins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Christian Krohgs Gate 30 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo
Ålesund
Bergen
Stord
Eivernum
Finnset
Hamar
Haugesund
Kvernvik
Kristiansand
Molde
Molde
Sandnessjøen
Sandnessjøen
Stavanger
Tromsø
Trondheim
Tysse
Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H7M6G-SATED-215ZD-PG01Z-72658-M8KOL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxxxxx
2024-03-20 15:59:22 UTC



Penneo Dokumentnr/Key: H7M6G-SATED-215ZD-PG01Z-72658-M8KOL

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
 Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
 Styremedlem, Karsten Walle-Hansen
 Styremedlem, Stian Kristiansen
 Varamedlem, Jan Herman Kristoffersen

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988429384. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av brannalarmanlegg, utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter og utskiftning av branntavle.
- Kontroll av ventilasjon og avtrekk i alle leiligheter.
- Montering av trådløse alarmsendere i heiser.
- Montering av pumper og rør etter vannlekkasjer i heissjakter.
- Montering av fuktsikring i trappeløp mellom U1 og U2.
- Utskifting av låsesystemet i hele bygget, inkludert rømningsveier.
- Kontroll av brannslukningsapparat i fellesareal og leiligheter.
- Skifte av renholds- og vaktmesterleverandør.
- Fjerning av gamle/ubrukte ledninger og el-utstyr.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2023:

- Oppgradering og istandsetting av utearealene ved inngangen, ny beplantning, flytting av askebeger.
- Opprydding og avslutning av en lang rekke ulovlige utleieforhold, med påfølgende reduksjon av mislighold, hærverk, bråk, o.l.
- Tetting, pussing og maling av grunnmur på både gatesiden og elvesiden av bygget.
- Fasadevask på gatesiden og elvesiden av bygget.
- Montering av fuktsikring i trappeløp mellom U1 og U2 etter vannlekkasjer.
- Montering av trådløse sendere i heiser.
- Fjerning av grafitti i heiser og på fasader på gatesiden og elvesiden av bygget.
- Montering av fibernett fra GlobalConnect.
- Utskifting av låsesystem/porttelefonssystem i hele bygget.
- Montering av pumper og rør i heissjakter etter vannlekkasjer.
- Reparasjon av ledelys og elektrisk anlegg i heiser etter vannlekkasjer.
- Håndtering av forsikringsaker etter flere lekkasjer i leiligheter.
- Bytte av renholds- og vaktmesterleverandør.
- Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
- Tilbakeføring av styrebod som var overtatt urettmessig av andelseier.
- Reparasjon av dør til teknisk heisrom.
- Julebelysning i fellesareal i desember/Januar.
- Vasking/feiling av takterrasser og utemøbler.
- Løpende vedlikehold.
- Løpende kommunikasjon med beboere.
- Opprydding i borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.
- Migrering av styrets e-post til Gmail.
- Oppdatering av borettslagets hjemmesider.
- Nye postkasseskilt på alle postkasser, iht. husordensreglene.
- Bestilling av container for fjerning av avfall hvert 4. kvartal.
- Ukentlig rydding i ganger og fellesareal.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte låser, og lignende hærverk.
- Utbytting av knuste fliser i personheisen med nytt gulvbelegg.
- Innkjøp av snømåke og høytrykkspyler for vedlikehold.
- Månedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
- Gjennomgang av ventilasjonssystemet i alle leiligheter, fjerning av motoriserte avtrekk og åpning av lukkede ventiler.
- Sjekk av brannslukningsapparat i alle leiligheter og fellesareal.
- Kontroll av brannalarmanlegg, utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter og utskiftning av branntavle.
- Oppsigelse av unødvendige vedlikeholdsavtaler som tidligere styrer har inngått.
- Innkreving av kr 120.000,- for strømtilkobling til parkeringsplassen i Christian Krohgs gate 35.

Pågående/fremtidige tiltak i 2024:

- Skifte av strømleverandør/strømløsning.
- Ny belysning på fasade og ved inngangsparti.
- Dugnad med opprydding og renhold på uteareal og takterrasse.
- Åpningstreff for beboere på takterrassen.
- Utskifting av ventilasjonssystemet.
- Oppføring av nye styreboder til utleie.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes av rusmisbrukere.
- Utskifting av overvåkningssystemet i bygget, med flere og bedre kameraer.
- Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed.
- Hev-/senkpuilerter koblet til låsesystemet for å forhindre villparkering og at avfall ikke blir tømt.

- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strøbrudd.
- Istandsetting/maling, installering av fjernvarme og prøveprosjekt med bruk av fellesrommet på taket som hjemmekontor.
- Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilte/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder på vegger og planter i felles gangareal i alle etasjer.
- Istandsetting/modernisering av heiser.
- Fjerning av ulovlige skjermingsløsninger/fasadeendringer på balkonger mot gate.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
- Utvidelse av brannbalkonger på elvesiden.
- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.
- Undersøke alle nedløpsrør for skader og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av kabler og flytting av antenner tilhørende Telenor på tak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - 8 etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Vedtekter for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

(etter endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2008, 12.05.2011, 28.05.2013 og ekstraordinær generalforsamling 24.09.2023)

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Christian Krohgs gate 30, gnr. 208, bnr. 114 i Oslo kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 115 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

§2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektenes.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 2-4 Andelseier, beboer og folkeregistrering

En andelseier bør bo i Christian Krohgs gate 30 og ha folkeregistrert adresse og postadresse der, hvis ikke kan det ansees som bruksoverlating, se vedtektenes § 4-2. Ved bruksoverlating bør den/ de som faktisk bor i boligen ha folkeregistrert adresse i Christian Krohgs gate 30.

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg.

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4 Boret og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller er vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en uretmelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4-3 Korttidsutleie

Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen er leid ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte.

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

§ 5-3 Skjerming på balkong

Skjerming på balkong skal ha enhetlig utforming og materialer. Styret bestemmer i samråd med Byantikvaren i Oslo hva slags type skjerming som tillates oppført på balkong. Andelseiere som ønsker skjerming på sin balkong kan velge om de vil oppføre den type avskjerming styret har bestemt, eller velge å ikke ha skjerming. Andelseiere som ønsker å oppføre slik skjerming på sin balkong må selv dekke kostnaden for dette.

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§ 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantessikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsikningsrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

(3) Felleskostnadene blir å fordele etter andelsbrøk og andelskonto. Kostnader til formål hvor nytte eller forbruk avviker særlig fra fordelingsnøkkelen for felleskostnader, holdes utenfor fellesutgiftene og fordeles separat. Ligningsverdi, langsiktig fellesgjeld og renter av den langsiktige fellesgjelden skal beregnes etter egen konto, mens øvrige formues- og inntektsposter fordeles etter andelsbrøk. Andelshaverne har etter dette anledning til å foreta individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

§ 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal velge styreleder ved særskilt valg.

(3) Styremedlemmene gjør tjeneste i to år. Vara gjør tjeneste i et år. Styremedlemmer har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Dersom styreleder ikke fullfører tjenestetiden skal det velges en erstatter for resten av tjenestetiden. Dersom et styremedlem eller vara ikke fullfører sin tjenestetid skal det velges en erstatter, med mindre det fortsatt er minst to aktive styremedlemmer eller vara utenom styreleder.

(4) Styrets leder, styremedlemmer, varaer og sine nærstående skal være plettfrie i forhold til sine økonomiske så vel som ikke-økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

(5) Samlet styrehonorar fastsettes av den ordinære generalforsamlingen. Styret fordeler honoraret seg imellom. Honoraret blir fordelt, men ikke utbetalt til styremedlemmene som har utestående økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

§ 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtekterne er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaktsfært når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Innhåilittet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Innhåilittet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold . Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 12 Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS

Borettslaget er eier av samtlige aksjer i Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS.

Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS driver ikke virksomhet utover å være hjemmelshaver til eiendommen Christian Krohgs gate 30, gnr. 208, bnr. 114 i Oslo kommune.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslagloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 13-2 Forholdet til borettslagloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 01.07.2024 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist).



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Digitalt møte via "Bonabo - min side" på usbl.no i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024.

Stemmefrist er søndag 07.07.2024 klokken 21.00.

Tid og sted:

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til sakslisten.

Fra: 01.07.2024 09:00 **Til:** 04.07.2024 09:00

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

Fra: 04.07.2024 18:00 **Til:** 07.07.2024 21:00

Innkallingen sendes ut på e-post til eierne samt publiseres på Bonabo - min side.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Christian Krohgs gate 30 har et strømmålersystem hvor vi har en hovedmåler og manuelle undermålere. Dette er et gammelt system som borettslaget har fått fritak fra Elvia for å kunne beholde, ettersom det er svært kostbart å oppgradere til nye automatiske målere, slik det egentlig er krav om. I tillegg til den høye kostnaden ved å installere automatiske målere, er også de nye AMS-målerne svært store. Dersom borettslaget skulle installert disse målerne i hver leilighet, ville alle fått et sikringskapp som stikker ~10-15 cm ut av veggen. Fordi leilighetene er svært smale, ville dette også ført til at flere ikke kunne åpne alle dørene helt, slik man kan i dag. Dette er heller ikke noe mange ønsker.

Borettslagets nåværende strømleverandør Gudbrandsdal Energi (GE) har et system hvor de fakturerer hver enkelt boenhet basert på manuelt avleste målere hver måned. Dette er et system de kommer til å slutte med nå i august i 2024. Dette betyr at vi nå finne en ny strømløsning for borettslaget. Styret har kontaktet svært mange andre strømselskaper, men har dessverre ikke funnet noen som kan tilby samme tjeneste som GE har gjort. GE har også forsøkt å finne en ny leverandør for borettslaget, men bekrefter at heller ikke de kjenner til andre strømleverandører som kan tilby samme løsning som vi har i dag.

Styret har derfor undersøkt hvilke muligheter borettslaget har for å løse problemet, og har kommet frem til at det bare er to realistisk mulige løsninger tilgjengelig for borettslaget per nå.

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har mulighet til å inngå bedriftsavtale for fast strømkjøp. Dette betyr at borettslaget kjøper strømmen til fast pris direkte fra leverandør, og fordeler strømkostnaden mellom andelene etter fordelingsnøkkel, slik man i dag gjør med fjernvarme og varmtvann.

Styret forslår at borettslaget inngår avtale om en prøveperiode på 1 år med fastpris på strøm, og fordeler forventet kostnad over fellesutgiftene.

Styret forventer at strømforbruket vil gå litt opp med denne løsningen, siden dette ofte skjer i borettslag og sameier som har fastpris på strøm. Dette er hovedsakelig et stort problem der borettslagene bruker strøm til oppvarming, og siden CK30 har fjernvarme antar vi at det ikke vil være et like stort problem for oss. Styret har uansett mulighet til å kontrollere om enkelte andeler skulle bruke eksepsjonelt mye strøm, ved avlesning av manuelle målere.

Etter styrets syn er dette den beste løsningen ettersom borettslaget får en gunstigere strømpris enn ved individuelle strømvtaler, noe som i snitt vil gi oss billigere strøm enn om man kjøper strømmen til spotpris som privatperson. En annen fordel er at borettslaget da vil bli prioritert foran private husholdninger ved strømbrudd, grunnet at vi har en bedriftsavtale. I tillegg vil borettslaget fortsatt motta strømtøtte, og hver andelseier vil slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

Styret har gjort beregninger av borettslagets strømforbruk i 2023, og med en innlagt

buffer på 20% økning av fjorårets forbruk, kommer en gjennomsnittlig andelseier til å bruke ca. 21 kr mer på strøm per måned enn i dag. Dette er en betydelig lavere kostnad enn alternativ 2 vil medføre.

Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil borettslaget gjennomføre en ny avstemning i 2025, når vi ser hvordan dette har gått, og om vi ønsker å gjøre noen endringer på denne løsningen. Dersom bufferen på 20% økning var for stor kan man vurdere å senke denne, noe som da gjør at hver andelseier bruker ca. 0 kr mer enn med dagens løsning per person per måned, eller muligens også sparer litt penger per måned.

Et alternativ neste år kan også være å få satt i gang de manuelle undermålerne som automatiske målere og underfakturere hver beboer, men da beholde bedriftsavtale med fast strømpris til bygningen. Dette kommer til å koste en brøkdel av hva alternativ 2 kommer til å koste, men krever at borettslaget får på plass en faktureringsløsning og får igangsatt undermålerne.

Alternativ 2 – Installering av AMS-målere i hver enkelt leilighet

Dersom alternativ 1 ikke velges, har borettslaget ikke noe annet valg enn å igangsette oppgradering av alle strømmålerne i hver enkelt leilighet til AMS slik at vi oppfyller dagens krav til strømmåling.

Dette betyr at alle må skaffe egne strømviklinger som trolig i gjennomsnitt kommer til å koste mer enn å ha bedriftsavtale, og at sikringskapene vil stikke 10-15 cm ut av veggene i leilighetene.

Borettslaget gjennomførte befaring og mottok tilbud på oppgradering av målerne og strømmettet i 2019. Tilbudet i 2019 var på over 3 millioner kroner for hele bygningen. Styret antar at kostnaden vil være enda høyere i dag, grunnet inflasjon og prisøkning på varer og tjenester. Dette tilsvarer en kostnad på minst 30.000 kr per boenhet. Kostnaden vil måtte dekkes ved å ta opp felles lån, som legges til fellesgjeld for hver boenhet. Det vil også ta lang tid å få installert målere, og borettslaget vil i mellomtiden måtte fordele strømkostnadene over fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har mulighet til å inngå bedriftsavtale for fast strømkjøp. Dette betyr at borettslaget kjøper strømmen til fast pris direkte fra leverandør, og fordele strømkostnaden mellom andelene etter fordelingsnøkkelen, slik man i dag gjør med fjernvarme og varmtvann.

Styret forslår at borettslaget inngår avtale om en prøveperiode på 1 år med fastpris på strøm, og fordele forventet kostnad over fellesutgiftene.

Styret forventer at strømforbruket vil gå litt opp med denne løsningen, siden dette ofte skjer i borettslag og sameier som har fastpris på strøm. Dette er hovedsakelig et stort problem der borettslagene bruker strøm til oppvarming, og siden CK30 har fjernvarme antar vi at det ikke vil være et like stort problem for oss. Styret har uansett mulighet til å kontrollere om enkelte andeler skulle bruke eksepsjonelt mye strøm, ved avlesning av manuelle målere.

Etter styrets syn er dette den beste løsningen ettersom borettslaget får en gunstigere strømpris enn ved individuelle strømviklinger, noe som i snitt vil gi oss billigere strøm enn om man kjøper strømmen til spotpris som privatperson. En annen fordel er at borettslaget da vil bli prioritert foran private husholdninger ved strømbrydd, grunnet at vi har en bedriftsavtale. I tillegg vil borettslaget fortsatt motta strømstøtte, og hver andelseier vil

slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

Styret har gjort beregninger av borettslagets strømforsbruk i 2023, og med en innlagt buffer på 20% økning av fjorårets forbruk, kommer en gjennomsnittlig andelseier til å bruke ca. 21 kr mer på strøm per måned enn i dag. Dette er en betydelig lavere kostnad enn alternativ 2 vil medføre.

Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil borettslaget gjennomføre en ny avstemning i 2025, når vi ser hvordan dette har gått, og om vi ønsker å gjøre noen endringer på denne løsningen. Dersom bufferen på 20% økning var for stor kan man vurdere å senke denne, noe som da gjør at hver andelseier bruker ca. 0 kr mer enn med dagens løsning per person per måned, eller muligens også sparer litt penger per måned.

Et alternativ neste år kan også være å få satt i gang de manuelle undermålerne som automatiske målere og underfakturere hver beboer, men da beholde bedriftsavtale med fast strømpris til bygningen. Dette kommer til å koste en brøkdel av hva alternativ 2 kommer til å koste, men krever at borettslaget får på plass en faktureringsløsning og får igangsatt undermålerne.

Dersom alternativ 1 ikke får flertall, har borettslaget ikke noe annet valg enn å gå videre med alternativ 2.

Styrets innstilling: Styret anbefaler alternativ 1, på bakgrunn av utfordringene med kostnader og store strømmålere som er redegjort for over, og fordi man om ett år kan velge å gjennomføre alternativ 2, dersom alternativ 1 ikke skulle vise seg å fungere som ønsket. Dersom alternativ 1 blir nedstemt, har borettslaget ikke noe annet valg enn å gjennomføre alternativ 2.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 01.07.2024 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist).

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2025

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usb.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - 8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kunst i gangen i 1. etasje - sak meldt av andelseier
- 5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier
- 5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier
- 5.4 Installasjon av rampe for barnevogner (eventuelt rullestolbrukere) - sak meldt av andelseier

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlem til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret forslår at styrehonoraret holdes uendret. Styret fordeler styrehonoraret på samme måte som i 2024.

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 225 000,- NOK godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kunst i gangen i 1. etasje - sak meldt av andelseier

Gangen der postkassene tidligere sto, har i dag tomme vegger som fremstår nakne og lite innbydende. For å forbedre estetikk og trivsel i bygget foreslås det å henge opp kunstverk i form av historiske bilder av bygget og nabolaget, inkludert motiver fra Akerselva, Grunerløkka, Christiana o.l. som passer til byggets profil.

Dette vil bidra til å skape en hyggelig og identitetsbyggende atmosfære for beboerne og en liten visuell glede for man sjekker postkassen. Bildene vil bli profesjonelt trykket og rammet inn for å sikre et stilrent uttrykk, og de festes solid til veggen for å unngå tyveri eller skade.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det skal anskaffes og monteres historiske bilder av bygget og nabolaget, inkludert Akerselva, i gangen der postkassene tidligere sto. Styret gis mandat til å hente inn tilbud på trykking og innramming, samt velge passende bilder i samarbeid med beboerne.

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas, og at det nedsettes en arbeidsgruppe med andelseiere for å planlegge å gjennomføre tiltaket. Vi ber om at generalforsamlingen tar stilling til om størrelsen på beløpet som foreslås er riktig, da kr 10.000,- kan være litt lite for å få gjennomført et slikt tiltak.

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

Det oppsatte skiltet for parkeringen foran bygningen har blitt endret av styret uten at vi beboere har fått mulighet til å stemme over eller komme med innspill til beslutningen. Dette gjør styrets vedtak ugyldig.

At det nå kreves tillatelse for å parkere, med risiko for bot på 1500 kr dersom dette mangler, er en regel som er både upraktisk og urimelig, spesielt for beboere som har behov for å parkere der i kortere perioder. Mange av oss er avhengige av denne plassen for midlertidige stopp, for eksempel ved av- og pålastning, besøk eller lignende. Parkering ved kortere stopp (5-15min) på gaten eller fortauet resulterer i bøter fra kommunen.

Derfor skal styret trekke tilbake beslutningen, men ikke nødvendigvis fjerne skiltet hvis styret informerer alle i CK30 om mellom hvilke dager og tider det er søppeltømming, samt tillate beboere å parkere der i kortere tidsrom uten å måtte søke om tillatelse, så lenge det ikke hindrer søppeltømmingen.

Vi som medlemmer av borettslaget skal ha mulighet til å påvirke beslutninger som angår vårt bomiljø, og vi har alle rett til å bruke plassen.

Søppeltømming er man-fre mellom kl. 06.00 – 14.00.

Sjeldent og ved stor pågang oftest vintertid eller høytider frem til kl. 20.00.

Her kan du se hvilken dag neste tømming er for papp- og papiravfall samt mat-, plast-, og restavfall

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/#qref>

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Styret skal informere om hvilke dager og mellom hvilke tider det er søppeltømming, samt tillate beboere å parkere der i kortere tidsrom uten å måtte søke om tillatelse, så lenge det ikke hindrer søppeltømmingen.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes. Det er ikke, og har aldri vært tillatt å parkere på utearealet ved inngangen, og halve arealet tilhører kommunen, i likhet med fortauet. Kommunen pleide selv å botelegge biler som parkerte her. Halve arealet er godkjent som forhage for borettslaget, og arealet som tilhører kommunen er uregulert. Selv om generalforsamlingen skulle vedta at beboere kan parkere der, vil vedtaket være ugyldig fordi det rett og slett ikke er tillatt å parkere på kommunens grunn. Frem til borettslaget begynte å ilegge bot for å parkere på utearealet, var det også parkering forbudt med borttauing uten varsel, men dette fungerte ikke i praksis da taubilen ofte ikke rakk å komme frem før bilene hadde forlatt stedet. For hadde borettslaget søppelskur, og det var da bed foran plassen som gjorde at det ikke var mulig å kjøre inn. Dette ble kun åpnet for at søppebilen skulle kunne rygge inn for å tomme de underjordiske avfallsbrønnene. I tillegg er arealet oppstillingsplass for brannbil, og det er svært mange parkeringsmuligheter i området, også på motsatt side av gaten, i 3 meters gangavstand. Biler forlates i lengre tid uten tilsyn, og det er også mange uvedkommende som parkerer på arealet. Ordningen med boteleggelse har fungert godt, gitt

ekstrainntekter til borettslaget, og medført at søppel nå blir tømt når det skal, i motsetning til tidligere, hvor det ofte ble stående fullt i flere dager fordi biler parkerte i veien. Styret er valgt og gitt fullmakt til å ta avgjørelser som ikke krever avstemming ved generalforsamling, på vegne av andelseierne, og har i dette tilfellet kun fulgt opp de regler som allerede eksisterte.

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

Balkongene skal kunne innredes etter beboernes egne ønsker, så lenge dette ikke skader fasaden eller skaper problemer som oppsamling av fukt. For eksempel skal balkonggulv som har mindre kontakt med selve balkongen enn visse balkongmøbler, være tillatt å installere. Etter kommunikasjon med murerfirmaet har det kommet frem at dette ikke vil skade epoksybehandlingen som ble utført på balkongene.

Det skal også være tillatt å installere åpnings/lukkbare levegg/skjermvegg dersom dette er ønsket for å redusere innsyn. Hvorfor ikke etablere en økonomisk bærekraftig standard for denne løsningen for alle med balkonger?

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det skal kunne legges balkonggulv (om man vil ha det) og andelseierne kan etablere levegg/skjermvegg om ønskelig. Skjermvegg skal ha lik utforming for alle som har balkong. Det skal ikke borres/skrus eller endres i fasaden.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes. Det ble vedtatt i borettslagets vedtekter § 5-3 ved generalforsamling i 2023, med over 2/3 flertall, at balkongskjerm skal ha enhetlig utforming, og at styret i borettslaget avgjør i samråd med Byantikvaren hvilke skjerming som tillates. Skjerm på balkong er en søknadspiktig fasadeendring, uavhengig av hvordan den innfestes, og CK30 er regulert til spesialområde bevaring, hvor fasadeendringer krever søknad og dispensasjon. Styret har i samråd med Byantikvaren kommet frem til at planting av tett tjua-hekk vil være den beste løsningen, da den vil skjerm balkongene for innsyn, samtidig som man ikke endrer fasadens karakter, og beplantning ikke er søknadspiktig. Hekken vil oppføres i løpet av april/tidig mai, og andelseierne med balkong har blitt godt informert i løpet av hele prosessen, og gitt mulighet til å komme med innspill. I tillegg har styret fått oppført skjerm på enden av balkongrekken mot Westerdahls, og i samråd med vår nabo fått fjernet sykkelsturet på deres eiendom, hvor rumsbrukere ofte oppholdt seg.

Når det gjelder belegg/balkong-gulv på balkong, er det riktig at selve epoxybehandlingen styret fikk utført på alle balkonger i 2024 ikke skades direkte av at det legges gulv oppå, men gulvene samler fortsatt fukt, skitt, alger og grønske, og hindrer avrenning fra balkongene. Balkongene er støpt med helning for at regnvann skal kunne renne ned i takrennene, og balkong-gulv hindrer slik avrenning. Når vann samles under og innenfor balkong-gulv, kan dette trekke opp i fasaden og dørfeltene og skade dem, noe som alt har skjedd på flere balkongdører. I slike tilfeller vil andelseier selv måtte dekke kostnaden for utbedring. Etter borettslagets vedtekter er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade bygget eller fasaden, og styret anser at legging av balkong-gulv medfører slike skader. Dette er også bekreftet av murerfirmaet, og var hele bakgrunnen for at balkongene ble behandlet med epoxy i utgangspunktet, da

behandlingen er fukt-tett og lett å rengjøre for andelseierne.

5.4 Installasjon av rampe for barnevogner (eventuelt rullestolbrukere) - sak meldt av andelseier

Det bør installeres en rampe ved inngangstrappen for barnevogner (og eventuelt rullestolbrukere). At styret har ignorert dette i flere år er uforståelig. Det trenger ikke å være en kostbar investering – for eksempel kan to enkle aluminiumsramper være en rimelig og effektiv løsning i hvert fall til barnevogner. Dette er et viktig tiltak for familier (og beboere/besøkende med funksjonsnedsettelse som da mest sannsynlig blir en dyrere løsning).

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det etableres en rampe ved inngangstrappen for barnevogner (og eventuelt rullestolbrukere).

Styrets innstilling: Forslaget forkastes. Dette har vært tatt opp ved flere generalforsamlinger, og blitt stemt ned samtlige ganger, senest i 2022 med 2/3 flertall. Hovedårsaken til at det er problematisk å montere en slik veggmontert rampe, er at trappeløpene i bygget allerede er for smale iht. til brann- og rømningsforskriftene, og en rampe vil gjøre dem enda smalere. Rampen må kunne fjernes med ett håndgrep ved brann. Slike tiltak er avhengig av søknad og dispensasjon, og montering av tilgjengelighetstiltak kan medføre at borettslaget får krav om å tilgjengeliggjøre resten av bygget for personer med funksjonsnedsettelse, noe som igjen vil medføre enorme kostnader, og i mange tilfeller ikke er mulig, f.eks. til takterrassen. Byggesaksforskriften har ikke tilbakevirkende kraft, med mindre man begynner å utføre noen tiltak i tråd med kravene. CK30 har derfor mange løsninger som ikke er godkjent etter dagens krav, fordi bygget er over 100 år gammelt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
Styremedlem, Annie Højvang Nielsen
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Styremedlem, Stian Kristiansen
Varamedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.
Presentasjonstekst av kandidat Jan Erik Justice følger vedlagt.

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det er to (2) kandidater til vervet som styreleder for 2 år:

1. Jonatan Angell-Ramberg – valgkomiteens innstilling
2. Jan Erik Justice

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Jonatan Angell-Ramberg gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Det er tre (3) kandidater til vervet som styremedlem for 2 år:

1. Einar Teigstad Lervik – valgkomiteens innstilling
2. Thomas Ax Gulbrandsrød – valgkomiteens innstilling
3. Jan Erik Justice

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Einar Teigstad Lervik og Thomas Ax Gulbrandsrød velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er Hilde Cathrine Kjepso velges som varamedlem for 1 år.

Arsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Forslag til vedtak: Christoffer Kolbeinsen Surdal velges for 1 år.
Det velges ett medlem til i generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 191 918	1 232 000
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 823 987	1 661 025
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-116 910
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 777 528	-5 114 061
Endringer i andre langsiktige poster	2 309 555	3 529 864
B. Årets endring disponible midler	356 013	-40 082
C. Disponible midler	1 547 931	1 191 918
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 031 579	2 039 288
Kortsiktig gjeld	-483 648	-847 370
C. Disponible midler	1 547 931	1 191 918

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Løleinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 542 612	9 195 146	9 407 728	10 099 501
Sum løleinntekt		9 542 612	9 195 146	9 407 728	10 099 501
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	60 560	120 000	0	0
Sum annen inntekt		60 560	120 000	0	0
Sum inntekt		9 603 172	9 315 146	9 407 728	10 099 501
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 725	31 725	32 000	32 000
Styrehonorar	3	225 000	224 999	225 000	225 000
Driftkostnad					
Energikostnad		1 215 927	1 086 930	1 100 000	1 885 748
Kostnad eiendom/lokale	5	301 747	366 471	481 176	378 600
Kommunale avgifter/renovasjon		764 443	644 054	848 000	903 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	6 804	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	154 950	17 436	25 000	44 500
Reparasjon og vedlikehold	8	582 525	931 815	550 000	605 000
Revisjonshonorar		10 643	10 165	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		160 366	152 150	160 000	166 600
Andre honorar	9	405 165	391 156	353 000	388 000
Kontorkostnad		3 607	0	3 000	0
TV/bredbånd		319 583	553 205	308 468	288 420
Kontingent og gaver		725	2 838	1	0
Forsikring		635 480	573 987	633 000	756 000
Andre kostnader	10	19 368	7 108	13 000	18 000
Sum kostnad		4 837 440	5 000 842	4 752 645	5 708 868
Driftsresultat før IN		4 765 732	4 314 304	4 655 083	4 390 633
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		269 808	204 673	0	0
Driftsresultat etter IN		5 035 540	4 518 977	4 655 083	4 390 633
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		127 848	124 131	52 000	50 000
Rentekostnad		3 339 401	2 982 083	3 261 000	3 207 682
Netto finansposter		3 211 553	2 857 952	3 209 000	3 157 682
Arsresultat		1 823 987	1 661 025	1 446 083	1 232 951
Overført til/frå annen egenkapital		1 823 987	1 661 025	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 823 987	1 661 025	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	170 336 000	170 336 000
Påkostninger	4	4 081 651	4 081 651
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		174 517 651	174 517 651
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		77 492	85 873
Kundefordringer		23 920	120 000
Andre kortsiktige fordringer		31 819	8 703
Forskuddsbetalte kostnader		212 689	291 801
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		1 685 659	1 532 911
Sum omløpsmidler		2 031 579	2 039 288
SUM EIENDELER		176 549 230	176 556 939

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		575 000	575 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 358 914	66 534 927
Sum opptjent egenkapital		68 358 914	66 534 927
Sum egenkapital	12	68 933 914	67 109 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	58 345 065	62 122 593
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	13	14 905 403	12 595 848
Sum langsiktig gjeld		107 131 668	108 599 642
Kortiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 532	15 791
Leverandørgjeld		250 943	622 338
Påløpne renter		17 863	27 011
Annen kortsiktig gjeld		212 510	182 230
Sum kortsiktig gjeld		483 648	847 370
Sum gjeld		107 615 316	109 447 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 549 230	176 556 939
Pantstillelser	14	107 131 668	108 599 642

Sted: _____ Dato: _____

Jonatan Angell-Ramberg
StyrelederEinar Teigstad Lervik
StyremedlemStian Kristiansen
StyremedlemAnnie Høivang Nielsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000.-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkuttinger framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat for IN.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 1 - Innkrevede felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevede felleskostn. drift	3 381 296	3 201 216
3602 Innkrevede felleskostn. kapital	410 146	373 019
3616 Leietillegg varmtvann	173 324	0
3618 Fjernvarme	1 035 828	1 035 828
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	308 545	529 020
3650 Innkrevede felleskostn. renter	3 045 800	2 724 547
3680 Innkrevede felleskostn. avdrag	1 093 623	1 222 816
3690 Leie plass, strømforbruk til basestasjon	114 050	108 000
Sum	9 542 612	9 195 146

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	60 560	120 000
Sum	60 560	120 000

Konto 3990 gjelder kreditering av faktura som ble kostnadsført i 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tilknyttede fra lønnsystemet	225 000	224 999
Sum	256 725	256 724

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Takhage bygg	Takhage
Anskaffelseskost pr.01.01:	170 336 000	4 164 741	116 910
Arets tilgang:	0	0	0
Arets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	170 336 000	4 164 741	116 910
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	200 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 336 000	3 964 741	116 910
Anskaffelsesår:	2005	2022	2023
Antatt levetid i år:			

Borettslaget består av 115 andeler.

Tomtens areal er på 1 357,1 kmv eies av Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS som eies 100 % av borettslaget. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 114 i Oslo Kommune og utgjør 30 660 480 av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige, polisnr. 7862400.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	94 870	86 818
6341 Brannalarm	0	16 423
6360 Annet renhold	0	66 250
6361 Fast renhold	145 805	128 331
6362 Skadedyrutryddelse	15 777	14 967
6364 Matleie	12 134	7 156
6391 Snemåking/strøing/feiling	0	1 000
6392 Containerleie/tømming	13 415	19 150
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 747	26 376
Sum	301 747	366 471

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Webhotell og lisens bevar HMS	6 188	6 804
Sum	6 188	6 804

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 951	1 838
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 085
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	126 203	5 477
6552 Driftsmateriell	865	439
6581 Programvare	3 189	2 414
6583 IT-lisensavgift	20 741	4 184
Sum	154 950	17 436

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	57 015	121 038
6603 Vedlikehold elektro	2 743	80 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 813	0
6610 Andre vaktmesterjenester	9 994	0
6611 Vedlikehold heiser	85 849	59 378
6613 Vedlikehold grønntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 804	117 187
6617 Vedlikehold brannvernustyr	122 865	110 863
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 847	315 549
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	142 125	60 575
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 577
6644 Fasade/balkonger	37 500	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 173	48 649
Sum	582 525	931 815

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 697	22 395
6720 Juridisk honorar	48 398	52 922
6750 Vakthold	338 070	315 839
Sum	405 165	391 156

Konto 6714 gjelder avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), godkjenning bruksoverlating, bistand innkalling samt fakturering eiendomsskatt til beboerne.
Konto 6720 gjelder advokatkostnader for mislighold.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	188	413
7719 Møter, div. styret	196	0
7770 Betalingskostnader	1 327	1 450
7773 Omkostninger innkreving	17 129	5 333
7790 Andre kostnader	517	2
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	13	-89
Sum	19 368	7 108

Note 11 - Aksjer og andeler

Selskapet eier aksjer i Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS. Antall aksjer 500, pålydende kroner 200.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	575 000	0	575 000
Sum innskutt egenkapital	575 000	0	575 000
Opptjent egenkapital			
Arets resultat	68 534 927	1 823 987	68 358 914
Sum opptjent egenkapital	66 534 927	1 823 987	68 358 914
Sum egenkapital	67 109 927	1 823 987	68 933 914

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 13 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA	DNB ASA
Kreditor:		
Formål:		IN- lån
Lånenummer:	16365226141	12120531393
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opplaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 588 290	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	5 323 583	50 799 010
Avdrag i perioden:	118 288	3 659 241
Lånesaldo 31.12:	5 205 296	53 139 769
Saldo 5 år frem i tid:	4 505 359	46 893 651
Andelssaldo 01.01:	0	12 595 848
Innbetalt IN i perioden:	0	2 579 363
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	269 808
Andelssaldo 31.12:	0	14 905 403
Sum pantegjeld for lån:	5 205 296	68 045 173

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 316 244	1 316 244
	1	1 222 513	1 222 513
	1	1 216 264	1 216 264
	1	1 196 848	1 196 848
	1	1 193 725	1 193 725
	1	1 188 815	1 188 815
	1	1 004 034	1 004 034
	1	1 082 364	1 082 364
	1	1 070 537	1 070 537
	1	1 002 692	1 002 692
	1	997 560	997 560
	1	973 372	973 372
	1	943 107	943 107
	1	931 056	931 056
	1	928 602	928 602
	1	912 533	912 533
	1	889 555	889 555
	1	856 741	856 741
	2	800 503	1 601 006
	1	795 817	795 817
	2	794 702	1 589 404
	5	786 667	3 933 335
	1	782 649	782 649
	4	774 839	3 099 356
	1	773 500	773 500
	1	773 484	773 484
	1	768 813	768 813
	1	767 697	767 697

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

	3	762 787	2 288 361
	1	761 895	761 895
	1	759 887	759 887
	2	755 646	1 511 292
	1	753 861	753 861
	1	750 067	750 067
	3	747 835	2 243 505
	1	743 280	743 280
	2	742 033	1 484 066
	1	733 106	733 106
	1	723 956	723 956
	3	717 931	2 153 793
	1	687 182	687 182
	1	655 666	655 666
	1	619 579	619 579
	1	523 998	523 998
	1	421 118	421 118
	1	389 874	389 874
	1	318 460	318 460
	1	247 492	247 492
	1	225 846	225 846
	1	176 836	176 836
	1	55 122	55 122
	1	16 068	16 068
	1	13 837	13 837
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226141	1	102 002	102 002
	1	82 827	82 827
	1	71 648	71 648
	1	71 280	71 280
	1	67 598	67 598
	1	66 809	66 809
	1	65 283	65 283
	2	65 152	130 304
	1	64 994	64 994
	1	64 783	64 783
	1	63 837	63 837
	3	63 679	191 037
	1	63 521	63 521
	1	62 732	62 732
	1	62 600	62 600
	1	62 101	62 101
	1	61 417	61 417
	1	59 076	59 076
	1	58 181	58 181
	1	57 708	57 708
	1	57 392	57 392
	1	57 208	57 208
	1	56 630	56 630
	1	56 551	56 551
	1	55 946	55 946

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

1	54 552	54 552
1	52 737	52 737
1	51 974	51 974
1	49 817	49 817
1	49 188	49 188
1	46 372	46 372
1	44 820	44 820
1	44 530	44 530
1	44 083	44 083
1	43 978	43 978
3	43 636	130 908
1	42 716	42 716
1	42 189	42 189
1	41 453	41 453
1	40 085	40 085
1	40 033	40 033
2	39 112	78 224
3	38 718	116 154
3	38 639	115 917
1	38 507	38 507
3	38 454	115 362
3	38 376	115 128
10	38 191	381 910
3	37 823	113 469
3	37 718	113 154
3	37 560	112 680
3	37 429	112 287
2	37 350	74 700
1	37 323	37 323
1	37 192	37 192
3	37 113	111 339
1	37 008	37 008
4	36 955	147 820
1	36 797	36 797
1	36 745	36 745
1	36 666	36 666
1	36 403	36 403
2	36 324	72 648
1	36 140	36 140
1	36 061	36 061
1	36 035	36 035
2	35 903	71 806
1	35 851	35 851
1	35 587	35 587
1	35 403	35 403
1	35 009	35 009
1	34 877	34 877
1	34 798	34 798
2	34 509	69 018
1	34 378	34 378

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetode løsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkuttinger framkommer i resultatregnskapet som inntekt eller driftsresultat for IN.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	73 250 468
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	107 131 668
Bokført verdi av pantsatt eiendom	174 417 651

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Krohgs gate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styreleder	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Stian Kristiansen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Einar Teigstad Lervik (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Annie Høyvang Nielsen (sign.)	07.03.2025



KPMG AS
Dr. Harnsteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Christian Krohgs Gate 30 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

Date	Oslo	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnmark	Molde	Tromsø
Arendal	Hamar	Stord	Tromsø
Bergen	Haugesund	Stovner	Åsnes
Bodø	Kjevik	Stord	Åsnes
Drammen	Kviteseid	Stråva	

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



Penneo Dokumentnr: kef-140LL-K00DE-DPW35-0107E-PVPR-48A08

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
Styremedlem, Annie Høyvang Nielsen
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Styremedlem, Stian Kristiansen
Varermedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988429384

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, og utbedring av sløyfefeil på 9 brannvarslere i leiligheter.
- Bestilling av 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, utskiftning av lysrør til LED.
- Utskiftning av låsesystemet i hele bygget til StepLock, inkludert rømningsveier.
- Fjerning av byggegjerder ved rømningsvei fra brannbalkong mot elven, utenfor

CK28, slik at man kommer seg ut dersom det brenner.

- Fjerning av sykkelskur hvor narkomane oppholdt seg i samarbeid med Westerdals.
- Montering av innbruddshindrende beslag på brannbalkong mot elven.
- Ny rutine for renhold med månedlig fjerning av spindeløv og tørking av støv på karmen og vinduer. Ny rutine for vaktmester med rydding og vedlikehold av felleseareal og boder.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Ny rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Utskiftning av kamerasystem fra lisens til engangsvgift.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk på takterrassen.
- Oppgradering av beplantning på takterrassen.

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2024:

- Styret har nå skiftet ut alle borettslagets leverandører, og sagt opp gamle, dyre og dårlige kontrakter og avtaler. Dette har vært et tidkrevende arbeid, grunnet dårlige kontraktsvilkår, men vil spare borettslaget for store utgifter i det lange løp. Vi har nå bl.a. skiftet heismontør, vaktelskap, og renholds- og vaktmesterselskap. Vi har sagt opp avtalen med leveranse av strøm til parkeringsplassen på motsatt side av gaten, som tidligere styre hadde inngått, da denne overbelastet kursen og parkeringsselskapet ikke vill ebetale iht. avtalen.
- Overgang fra individuell måling til strøm over felleskostnadene, for å unngå krav til montering av fjernmålere i hver leilighet, noe som har vist seg praktisk vanskelig og svært dyrt.
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, og utbedring av sløyfefeil på 9 brannvarslere i leiligheter.
- Bestilling av 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregatene og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Søkt og fått godkjent fravik for innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, utskiftning av lysrør til LED. Utskiftning av all belysning fra lysstoffrør til LED vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor tjene inn igjen denne utgiften relativt raskt.
- Utskiftning av låsesystemet i hele bygget til StepLock, inkludert rømningsveier.
- Fjerning av byggegjerder ved rømningsvei fra brannbalkong mot elven, utenfor CK28, slik at man kommer seg ut dersom det brenner.
- Fjerning av sykkelskur hvor narkomane oppholdt seg i samarbeid med Westerdals.
- Montering av innbruddshindrende beslag på brannbalkong mot elven.
- Ny rutine for renhold med månedlig fjerning av spindeløv og tørking av støv på karmen og vinduer. Ny rutine for vaktmester med rydding og vedlikehold av felleseareal og boder.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Ny rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Utskiftning av kamerasystem fra lisens til langt rimeligere engangsvgift.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av vegetasjon på uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, hekk foran balkonger og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk på takterrassen.
- Oppgradering av beplantning på takterrassen. Ny jord og nye planter.
- Opprydding og avslutning av en lang rekke ulovlige utleieforhold, med påfølgende reduksjon av mislighold, hærverk, bra*o, o.l. Det er per nå ikke lengre leiligheter som leies ut i strid med borettslagsloven. Dette har ført til en kraftig reduksjon av mislighold og festbråk til tilnærmet null.
- Vindusvask av alle vinduer.
- Nytt gulvbelegg i perosnheisen.
- Fjerning av siste rester av grafitti på fasaden mot Akerselven.
- Håndtering av forsikringsaker etter flere vannlekkasjer internt i leiligheter.
- Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
- Ny ordning med Vipps og mulighet for utleie av styreboder.
- Fjerning av alle dørmatter og møbler montert i fellesareal i ganger, i tråd med vedtektene.
- Oppfølging av ulike mislighold i borettslaget. Besøk i forlikrådet.
- Julebelysning og dekorasjon i fellesareal i desember/januar.
- Vasking/feiling av takterrasser og utemøbler.
- Løpende vedlikehold.
- Løpende kommunikasjon med beboere.
- Opprydding/oppdatering av borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.

- Ukentlig rydding i ganger og fellesareal.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte la^oser, og lignende hærverk.
- Innkjøp av ulikt utstyr for vask og vedlikehold av borettslaget.
- Ma^onedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
- Oppfølging av klage til Plan- og bygningsetaten på strømskapene som ulovlig er satt opp i våre blomsterbed.
- Vask/rens av nedløpsrør. Vask rens av takrenner og inngangsparti.
- Planter i gangene i alle etasjer, og vanning av disse.
- Oppføring av tjua-hekk foran balkonger mot gate, som vil sikre et helhetlig uttrykk som ikke skjemmer bygget, og samtidig hindrer innsyn for de som oppholder seg på balkongene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Pågående/fremtidige tiltak i 2025:

- Styret ønsker å opprette en arbeidsgruppe for istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt på fjorårets generalforsamling. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet må først og fremst males, og det må monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag. Styret anbefaler interesserte andelseiere til å melde seg til en slik gruppe, og vil legge ut en forespørsel i etterkant av generalforsamlingen.
- Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.
- Nytt gulvbelegg i vareheisen.
- Ny belysning på fasade og skilt ved inngangsparti.
- Utskiftning av all belysning (62 lamper i trappeløp og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil også spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor tjene inn igjen denne utgiften relativt raskt på strømregningen, og samtidig få bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.
- Utskiftning/repasasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- Åpningstreff for beboere på takterrassen hver vår.
- Oppføring av nye styreboder til utleie, og for å hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodområder.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes avnussmisbrukere.
- Fullføre lekehuset for barn på taket, det er lagt inn strøm, men mangler belysning og benker, slik at dette blir bedre å bruke for barna i borettslaget.
- Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed.
- Hev-/senkullerter koblet til la^osesystemet, eller annet stengsel, for å forhindre villparkering. Utearealet er ikke, og har aldri vært en parkeringsplass, og 1/3 av arealet er kommunal grunn. Det var tidligere avstengt, og ble kun åpnet da vi gikk fra søppelskur til avfallbrønner, slik at renovasjonsbilen kunne rygge inn. Det har alltid vært ulovlig å stanse der, og kommunen botela selv biler som stod ulovlig parkert her tidligere. Styret mener nå at dagens løsning fungerer tilfredsstillende, og vi opplever ikke store problemer med villparkering grunnet botelegging, men vil se på om ordningen kan styrkes ytterligere.
- Montering av el-aggreat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye la^oser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder på vegger i felles gangareal i alle etasjer.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.
- Undersøke alle nedløpsrør for skader med kamera og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av kabler og flytting av antenner tilhørende Telenor på tak. Avtalen er oppsagt.

1 VALG

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg

Styremedlem, Einar Teigstad Lervik

Styremedlem, Stian Kristiansen

Styremedlem, Annie Højvang Nielsen

Varamedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

1.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det er to (2) kandidater til vervet som styreleder for 1 år:

1. Jonatan Angell-Ramberg – valgkomiteens innstilling
2. Jan Erik Justice

Forslag til vedtak:	Jonatan Ramberg velges som styreleder for 2 år.
Styrets innstilling:	<p>Valgkomiteens innstilling er Jonatan Angell-Ramberg.</p> <p>Jonatan har vært styreleder i CK30 siden 2023. I denne perioden har han tatt aktive grep for å rydde opp i borettslagets prosedyrer og leverandøravtaler, noe som har ført til betydelige kostnadsbesparelser – et tiltak valgkomiteen vurderer som både nødvendig og positivt.</p> <p>Til daglig arbeider Jonatan som sivilarkitekt og byplanlegger i Plan- og bygningsetaten. Hans kjennskap til planprosesser og relevant lovverk har kommet borettslaget direkte til gode, blant annet i arbeidet med å stanse et planlagt gjerde rundt Røde Kors sine uteområder. Denne kompetansen anses som viktig å videreføre i styret.</p> <p>Jonatan har bodd i CK30 i 14 år og har uttrykt et tydelig langsiktig engasjement for borettslaget. Valgkomiteen har også mottatt skriftlige tilbakemeldinger fra beboere som ønsker at Jonatan fortsetter som styreleder. Eksisterende styremedlemmer vektlegger også ett godt samarbeid med Jonatan med ønsker om hans fortsettelse som styreleder.</p> <p>På bakgrunn av hans sterke faglige bakgrunn, gjennomføringskraft og vedvarende engasjement for fellesskapet, innstiller valgkomiteen Jonatan Angell-Ramberg til en ny periode som styreleder for 2 år.</p>

1.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Det er tre (3) kandidater til vervet som styremedlem for 2 år:

1. Einar Teigstad Lervik – valgkomiteens innstilling
2. Thomas Ax Gulbrandsrød – valgkomiteens innstilling
3. Jan Erik Justice

Forslag til vedtak:	Einar Teigstad Lervik velges som styremedlem for 2 år. Thomas Ax Gulbrandsrød velges som styremedlem for 2 år
Styrets innstilling:	<p>Valgkomiteens innstilling er Einar Teigstad Lervik og Thomas Ax Gulbrandsrød</p> <p>Einar Teigstad Lervik: Einar har vært medlem av styret i CK30 siden 2021, og har i denne perioden vært en aktiv bidragsyter til et godt bomiljø. Han har engasjert seg i både små og store saker, med et tydelig ønske om å gjøre CK30 til et trygt og velfungerende sted å bo.</p> <p>Gjennom sitt engasjement har Einar i stor grad fungert som borettslagets uformelle vaktmester. Han har tidligere erfaring som både styreleder og regnskapsfører i et annet sameie, og har totalt 12 års styreefaring – inkludert sin tid i CK30.</p> <p>Einar har en teknisk bakgrunn som ingeniør, og denne kompetansen har vist seg verdifull i hans deltakelse i styret. Hans erfaring vil bidra til god kontinuitet i styrets arbeid.</p> <p>Valgkomiteen mener Einar fortsatt vil være en viktig ressurs for styret og borettslaget. Valgkomiteen innstiller Einar til nye 2 år som styremedlem.</p> <p>Thomas Ax Gulbrandsrød: Thomas har det siste året vært varamedlem i styret, og har i denne perioden deltatt aktivt på samtlige styremøter uten kompensasjon, til tross for at dette ikke er et krav for vararepresentanter. Valgkomiteen anser dette som et tydelig uttrykk for Thomas sitt sterke engasjement og ønske om å bidra positivt til utviklingen av CK30 som et godt og trygt bomiljø.</p> <p>Til daglig arbeider Thomas som IT-konsulent, og med dette tilfører han styret verdifull teknologisk kompetanse. Hans faglige bakgrunn, kombinert med et tydelig engasjement og ønsker om å bidra til at borettslaget vårt er et ryddig, trygt og hyggelig sted å bo, gjør at valgkomiteen innstiller Thomas til 2 år som styremedlem.</p> <p>Styrets innstilling er Einar Teigstad Lervik og Thomas Ax Gulbrandsrød</p>

1.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en (1) kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:	Hilde Cathrine Kjepso velges som vara for 1 år
Styrets innstilling:	<p>Valgkomiteens innstilling er Hilde Cathrine Kjepso</p> <p>Hilde har vært beboer i CK30 i tre og et halvt år, og trives svært godt både i bygget og nærmiljøet. Hun ser for seg å bli boende i borettslaget i lang tid, noe hun selv anser som et godt utgangspunkt for å kunne bidra positivt over tid.</p> <p>Hun har flere års erfaring med styrearbeid innen kunstbransjen, og bringer med seg både organisatorisk innsikt og samarbeidsvilje. Hilde er positiv, tålmodig og sosial. Hun tar gjerne på seg praktiske oppgaver, og har allerede vist et sterkt engasjement for nærmiljøet ved blant annet å rydde søppel både på takterrassen og langs Akerselva, helt på eget initiativ.</p> <p>Valgkomiteen vurderer Hildes holdninger, erfaring og engasjement som verdifulle ressurser for borettslagets videre utvikling, og innstiller med dette Hilde som vara for 1 år.</p>

1.4 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Kjære beboere i CK30,

Mitt navn er Jan Erik Justice, og jeg ønsker å stille til valg som styreleder eller styremedlem i det kommende valget. Jeg har mange års erfaring med drift og forvaltning av eiendom og er konserndirektør i PHM Group, Nord-Europas største aktør innenfor drift og forvaltning av eiendom.

Jeg har tidligere erfaring fra styrearbeid og er nå styremedlem i Lederne, en skandinavisk lederorganisasjon for ledere. Med meg på laget får dere en person som tar ansvarlige valg, og som har et solid nettverk rundt seg for å bistå ved viktige vurderinger rundt videre drift og vedlikehold av bygget. Jeg har også et bredt nettverk av leverandører, og kan bidra til kostnadsbesparelser for CK30 gjennom rabatter som kommer alle beboere til gode.

Mitt første mål er å redusere den 10% økningen av felleskostnadene som ble innført ved årsskifte, noe som vil gi alle beboere mer å rutte med hver måned.

Med meg får dere:

- **Økonomisk forståelse:** Jeg har erfaring med å analysere regnskap, budsjetter og økonomiske rapporter.
- **Kjennskap til lovverk:** Jeg har god innsikt i lover og regler som gjelder for sameier og borettslag, samt styrets ansvar.
- **Kommunikasjon:** Jeg er en tydelig og god formidler, både muntlig og skriftlig.
- **Ledelse og samarbeid:** Jeg har erfaring med å lede og samarbeide i team og er vant til beslutningstaking på høyt nivå.
- **Forvaltning og drift:** Jeg har erfaring med vedlikehold, kontrakter med leverandører og byggeteknisk vedlikehold.
- **Strategisk tenkning:** Jeg er løsningsorientert og har erfaring med å finne gode løsninger på utfordringer.
- **Erfaring fra organisasjonsarbeid:** Jeg har styreefaring fra frivillige organisasjoner og forståelse for det arbeidet som gjøres i et styre.
- **Forståelse for beboernes behov:** Jeg lytter til og setter meg inn i beboernes behov og forventninger.

Jeg håper på deres støtte i det kommende valget, og ser frem til å bidra til et godt og velfungerende sameie.

Med vennlig hilsen,
Jan Erik Justice

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - 8 etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Edvin Hofstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrehonorar foreslås uendret.

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 225 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering

Det foreslås å opprette en stasjon med avløp og vann i borettslagets sykkelparkering for vask og mindre reparasjoner av sykler. Et slikt tiltak vil gi beboerne et dedikert område for å vedlikeholde sine sykler, noe som kan ha flere positive konsekvenser:

Fremmer miljøvennlig transport:

Ved å tilby vedlikeholdsfasiliteter, oppmuntres beboerne til å bruke sykler mer aktivt, noe som støtter en miljøvennlig og bærekraftig livsstil.

Praktisk og tidsbesparende for beboerne:

Med tilgang til vask- og vedlikeholdsfasiliteter på stedet, blir det enklere og mer praktisk for beboerne å ta vare på sine sykler.

Forbedrer borettslagets attraktivitet:

En slik stasjon kan være en attraktiv tilleggstjeneste som øker borettslagets verdi og attraktivitet for nåværende og potensielle beboere.

Estimert kostnad (dette er et overslag) inkludert materialer og rørlegger/murer: NOK 126 250 ink.mva.

Forslag til vedtak:

Vasketasjonen etableres. Styret gis fullmakt til å bruke inntil NOK 130 000 ink. mva. for å gjennomføre tiltaket.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (Ingen (0) stemmer for).

5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering

Det foreslås å etablere en enkel arbeidsbenk i borettslagets sykkelparkering for skismøring. Dette vil tilby et praktisk sted for beboerne å forberede og vedlikeholde skiene sine. Inkludert i stasjonen vil være et støpsel for nødvendige elektriske smørejern og en støvsuger og annet utstyr for for å holde området rent. Mens dette er et relativt lite tiltak, kan det gi praktiske fordeler for skientusiaster i borettslaget, spesielt i vintermånedene. En slik stasjon kan også bidra til å støtte en aktiv livsstil og legge til rette for sosial interaksjon blant beboere med felles interesser.

Estimert kostnad (dette er et overslag) for stasjon med ventilasjonsavtrekk: Kr 125 000 ink.mva.

Forslag til vedtak:

Skismøringsstasjon med godkjent avtrekk etableres. Styret gis fullmakt til å bruke inntil NOK 130 000 ink. mva. for å gjennomføre tiltaket.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (Ingen (0) stemmer for).

5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

I 2018 ble det vedtatt at fellesrommet kun skulle brukes til generalforsamlinger o.l., grunnet mye bråk, festing og forsøpling ved utleie av lokalet. Det er ikke lydisolert mellom fellesrommet og leilighetene som ligger under, og rommet kan derfor ikke brukes til støyende aktiviteter.

Det foreslås å istandsette og male fellesrommet, og innføre en prøveordning med mulighet for bruk til hjemmekontor for beboerne.

Dersom ordningen medfører bråk, mislighold, forsøpling, plage for beboerne under, eller på annen måte ikke fungerer som ønsket, gis styret fullmakt til å avslutte prøveordningen, og gå tilbake til tidligere vedtak om å kun bruke fellesrommet til generalforsamlinger.

Dersom ordningen fungerer som ønsket gis styret fullmakt til å fortsette bruk til hjemmekontor. Styret vil da i tillegg se på muligheten til å også bruke rommet til andre formål som ikke medfører mye støy.

Estimert kostnad (dette er et overslag) for maling av fellesrommet: NOK 50.000 ink.mva.

Forslag til vedtak:

Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet innføres. Rommet males og istandsettes. Styret gis fullmakt til å videreføre eller avslutte ordningen som beskrevet over.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt (1 stemme imot).

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det er to kandidater til vervet som styremedlem for 1 år:

1. Annie Højvang Nielsen - Valgkomiteens innstilling
2. Firas Salem Hadad

Vedtak:

Valgt ble: Annie Højvang Nielsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater til vervet som varamedlem for 1 år:

1. Thomas Ax Gulbrandsrød - Valgkomiteens innstilling
2. Firas Salem Hadad

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Ax Gulbrandsrød for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Valgkomiteen har ingen innstilling til de to plassene i valgkomiteen.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Vedtak:

Valgt ble: Silje Auglænd og Christoffer K. Surdal for 1 år.

Kristian Einarsen Benno // sign

Møteleder

Edvin Hofstad // sign

Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 01.07.2024 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist)..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 44

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Christian Krohgs gate 30 har et strømmålersystem hvor vi har en hovedmåler og manuelle undermålere. Dette er et gammelt system som borettslaget har fått fritak fra Elvia for å

kunne beholde, ettersom det er svært kostbart å oppgradere til nye automatiske målere, slik det egentlig er krav om. I tillegg til den høye kostnaden ved å installere automatiske målere, er også de nye AMS-målerne svært store. Dersom borettslaget skulle installert disse målerne i hver leilighet, ville alle fått et sikringskap som stikker ~10-15 cm ut av veggen. Fordi leilighetene er svært smale, ville dette også ført til at flere ikke kunne åpne alle dørene helt, slik man kan i dag. Dette er heller ikke noe mange ønsker.

Borettslagets nåværende strømløserandør Gudbrandsdal Energi (GE) har et system hvor de fakturerer hver enkelt boenhet basert på manuelt avleste målere hver måned. Dette er et system de kommer til å slutte med nå i august i 2024. Dette betyr at vi må finne en ny strømløsning for borettslaget. Styret har kontaktet svært mange andre strømselskaper, men har dessverre ikke funnet noen som kan tilby samme tjeneste som GE har gjort. GE har også forsøkt å finne en ny leverandør for borettslaget, men bekrefter at heller ikke de kjenner til andre strømløserandører som kan tilby samme løsning som vi har i dag.

Styret har derfor undersøkt hvilke muligheter borettslaget har for å løse problemet, og har kommet frem til at det bare er to realistisk mulige løsninger tilgjengelig for borettslaget per nå.

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har mulighet til å inngå bedriftsavtale for fast strømkjøp. Dette betyr at borettslaget kjøper strømmen til fast pris direkte fra leverandør, og fordeler strømkostnaden mellom andelene etter fordelingsnøkkelene, slik man i dag gjør med fjernvarme og varmtvann.

Styret forslår at borettslaget inngår avtale om en prøveperiode på 1 år med fastpris på strøm, og fordeler forventet kostnad over fellesutgiftene.

Styret forventer at strømforbruket vil gå litt opp med denne løsningen, siden dette ofte skjer i borettslag og sameier som har fastpris på strøm. Dette er hovedsakelig et stort problem der borettslagene bruker strøm til oppvarming, og siden CK30 har fjernvarme antar vi at det ikke vil være et like stort problem for oss. Styret har uansett mulighet til å kontrollere om enkelte andeler skulle bruke eksepsjonelt mye strøm, ved avlesning av manuelle målere.

Etter styrets syn er dette den beste løsningen ettersom borettslaget får en gunstigere strømpris enn ved individuelle strømvtaler, noe som i snitt vil gi oss billigere strøm enn om man kjøper strømmen til spotpris som privatperson. En annen fordel er at borettslaget da vil bli prioritert foran private husholdninger ved strømbrydd, grunnet at vi har en bedriftsavtale. I tillegg vil borettslaget fortsatt motta strømstøtte, og hver andelseier vil slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

Styret har gjort beregninger av borettslagets strømfbruk i 2023, og med en innlagt buffer på 20% økning av fjorårets forbruk, kommer en gjennomsnittlig andelseier til å bruke ca. 21 kr mer på strøm per måned enn i dag. Dette er en betydelig lavere kostnad enn alternativ 2 vil medføre.

Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil borettslaget gjennomføre en ny avstemning i 2025, når vi ser hvordan dette har gått, og om vi ønsker å gjøre noen endringer på denne løsningen. Dersom bufferen på 20% økning var for stor kan man vurdere å senke denne, noe som da gjør at hver andelseier bruker ca. 0 kr mer enn med dagens løsning per person per måned, eller muligens også sparer litt penger per måned.

Et alternativ neste år kan også være å få satt i gang de manuelle undermålerne som automatiske målere og underfakturerer hver beboer, men da beholde bedriftsavtale med fast strømpris til bygningen. Dette kommer til å koste en brøkdel av hva alternativ 2 kommer til å koste, men krever at borettslaget får på plass en faktureringsløsning og får igangsatt undermålerne.

Alternativ 2 – Installering av AMS-målere i hver enkelt leilighet

Dersom alternativ 1 ikke velges, har borettslaget ikke noe annet valg enn å igangsette oppgradering av alle strømmålerne i hver enkelt leilighet til AMS slik at vi oppfyller dagens krav til strømmåling.

Dette betyr at alle må skaffe egne strømvakter som trolig i gjennomsnitt kommer til å koste mer enn å ha driftsavtale, og at sikringskapene vil stikke 10-15 cm ut av veggen i leilighetene.

Borettslaget gjennomførte befaring og mottok tilbud på oppgradering av målerne og strømnettet i 2019. Tilbudet i 2019 var på over 3 millioner kroner for hele bygningen. Styret antar at kostnaden vil være enda høyere i dag, grunnet inflasjon og prisøkning på varer og tjenester. Dette tilsvarer en kostnad på minst 30.000 kr per boenhet. Kostnaden vil måtte dekkes ved å ta opp felles lån, som legges til fellesgjeld for hver boenhet. Det vil også ta lang tid å få installert målere, og borettslaget vil i mellomtiden måtte fordele strømkostnadene over fellesutgiftene.

Vedtak:

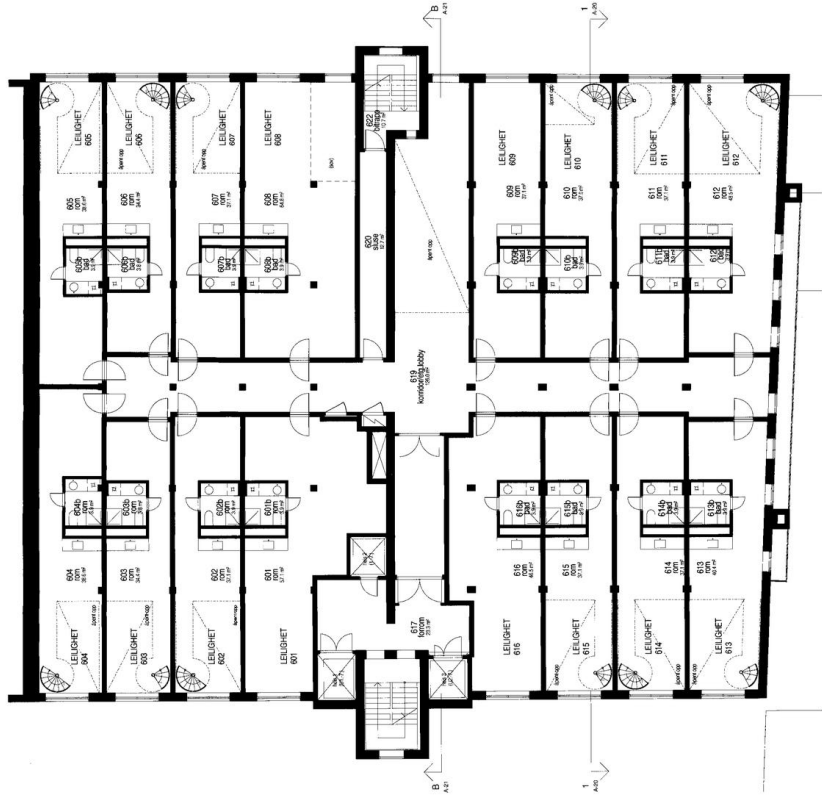
Vedtak:

Alternativ 1 (Strøm fordelt over felleskostnadene) ble vedtatt med 42 stemmer for og 1 stemme mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Einarsen Benno (sign.)	08.07.2024
Protokollvitne	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	08.07.2024



BLANK	TEGNING NR.	REVISJON
04.013	A-16	B

1. 15.11.2004		REVISJON NR.
2. 15.11.2004		E-131

PROJEKTANT	BYGGMÅLER
CHRISTIAN KRØGSS ØT. 30	Bygghuset AS
Opplysningsvesenetsloven § 10	

BYGGMÅLER	BYGGMÅLER NR.
Bygghuset AS	29.9.2004

BYGGMÅLER	BYGGMÅLER NR.
04.013	A-16

BYGGMÅLER	BYGGMÅLER NR.
04.013	A-16

Plan- og bygningssetaten



BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.: Ella M. Wallerby
Vår ref. (saksnr.): 202020485 - 17
Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland
Dato: 26.09.2022
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 30
Tiltakshaver: BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/114/0/0
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Christian Krohgs gate 30

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av takterrasser til takhageanlegg med pergolaer, mottatt 09.09.2022.

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 202020485

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	L-R-001_rev 01	03.05.2021	6/11
Plan takhage	L-R-002	03.05.2021	6/12
Fasade øst med tiltak	L-R-100		6/13
Fasade syd med tiltak	L-R-200	03.05.2021	6/14
Fasade vest med tiltak	L-R-300	03.05.2021	6/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Saksnr.: 202020485-17

Side 2 av 2

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 201506933-11

Side 2 av 2

Siv ing Helge Andreassen AS
PB 294
1851 MYSEN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201506933-11 Dato: 18.09.2015
Oppgvs alltid ved henvendelse Saksh: Tone Temtemoen Arkivkode: 531

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 31. august 2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506933			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	05.01.2015	1/7
Plan 4 etasje	E-1	13.04.2015	1/11
Plan 5 etasje	E-2	13.04.2015	1/12
Snittegning - Ny	E-3	13.04.2015	1/13

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

*Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:
Mohammed Alghifary, Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO, mohammed.alghifary@gmail.com



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315 01 01357
Vahls gate, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo www.oslo.kommune.no/pbe E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
STEDSRÅDET
Landsmannskapet 27 - 4710

Holding av stykke kjøpslapp
Stykke nr. 10

Følgende er av 7. etasje for kjøpslapp.

Christian Krohggt. 30

Christian Krohggt. 30 58/215/217.

Stein Barnevig,
Lørdals.

Tommermoen Røder Jørdet,
Karl Johans gt. 7,

Stein.

3. november 1951.

Det er ønsket at det skal være beredte på å erstatte ved det har som beredte og betingelser for kjøpslapp.

H. Grafstrøm

355.1917
1340
12
1
cf. *Træster* Nr. 418
1920
5/10
1918

Expeditions-Dokument

oplyst af *Lagerhus*
 No. 101-40-42 *Øst. Troppes gæst*
 udstedt 8^{de} August 1917. Udstedt 20/10-22

Overmand H. Opnæsingschefen af Ekspeditionen i Grønland No. 101
 Overmand af Næstkommanden H. Reguleringschefen af Ekspeditionen i Grønland
 Indholdsfortegnelse af V. med Afgrænsning af de i § 20 nævnte Expeditioner, nr. 14, samt ~~indholdsfortegnelse~~
 af Expeditionen af de i § 20 nævnte Expeditioner. *St. Sundhedskommissionen*

Udstedt den 9^{de} August 1917. *St. Sundhedskommissionen*

Grundet anfaldet af 22. 10. 17
 2 *Øst. Troppes gæst* *Prins bis*
berømmelse til et med. 100

Kiiskiania 14 Aug 1917
St. Sundhedskommissionen
 Adm. No. 14
 af 10/10/1917

De i denne optegnelse omfattede personer
forbødne. Skal pålægges sig at
de i den nævnte til berøgt de naar
Specialkommissionen fuldtkommet.

18 August 1917
 St. Sundhedskommissionen
 A. D. *St. Sundhedskommissionen*

1917



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKC ARKITEKTER AS
v/ Egil Jacobsen
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 201500462-6
Oppgitt alltid ved henvendelse Sakshdr: May Holm Dato: 11.01.2016
Arkivkode: 531

Byggeplass: CHRISTIAN KROHGS GATE Eiendom: 208/114/0/0
30

Tiltakshaver: Morten Seeberg Adresse: 3 Boon Tat Street # 02-01, 06912
SINGAPORE

Søker: AKC ARKITEKTER AS, v/ Egil Jacobsen Adresse: Drammensveien 126A, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500462			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1		1/17
Plan 6. etasje	1423-101	17.10.2014	1/23
Plan 7. etasje	1423-102	17.10.2014	1/24
Snitt	1423-103	17.10.2014	1/25

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Saksnr: 201500462-6

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Morten Seeberg, 3 Boon Tat Street # 02-01, 06912 SINGAPORE, snp@sealengue.sg



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo www.oslo.kommune.no/pbe E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Pb 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200411518-48 Saksbet: Katja Beer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeclass: CHRISTIAN KROHGS GT 30 Eiendom: 208/114/0/0
Tiltakshaver: Christian Krohsgate 30 Adresse: Postboks 7, 0051 OSLO
Eiendom ANS v/SOP
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter Adresse: Pb 408 Sentrum, 0103 OSLO
as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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


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

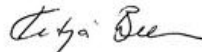
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2


Stig Røllsvig
for avdelingsenhetsleder


Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Christian Krohsgate 30 Eiendom ANS v/SOP, Postboks 7, 0051, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER 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 tunerer/ dekker/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Krohgs gate 30 0186 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

