NORDVIK

Christian Krohgs gate 28C

2 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Christian Krohgs gate 28C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
81	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, sentral og arealsmart 3-roms leilighet| To romslige soverom | Peis | Loftsbod på 3 m² | Sentralt på Nedre Grünerløkka

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 208 859,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 731,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Christian Krohgs gate 28C – en lys og arealeffektiv 3-roms andelsleilighet i 2. etasje med 45 m² BRA-i. Boligen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og separat toalettrom. Stuen har vedovn, mens kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og vannstoppsystem. Det medfølger loftsbod på 3 m² BRA-e.

Her bor du sentralt med kort vei til Grünerløkka, Grønland og Bjørvika.

Høydepunkter:
- 45 m² BRA-i i 2. etasje
- To romslige soverom
- Leiligheten vender mot rolig enveiskjørt vei
- Vedovn
- Loftsbod på 3 m² BRA-e
- Separat toalettrom
- TV og bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Lave felleskostnader kr 2 731 pr. mnd.
- Kort vei til Grünerløkka, Tøyen og Sentrum

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm








PARIS
NEW YORK




PARIS
CITY OF FASHION AND ROMANCE
NEW YORK








FLEURS DE LIS
GALERIE MODERNE
PARIS
NEW YORK
















HOUSEGARD














norsk
sengesenter
28


norsk sengesenter
28
Christian Krohgs gate


Südost


Schous Bryggeri
R.S. Schous Bryggeri
ETABL. 1821
TRATTORIA
POPOLARE











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0126/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Christian Krohgs gate 28C, 0186 OSLO
Gnr 208, bnr 113, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Christian Krohgsgate 28 Borettslage, org.nr. 989760890

Selger
Ymir Kjæreng Egilson

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 208 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 218 359,- (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.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

Loft: 1 kvm ikke måleverdig areal.
Totalt 4kvm gulvareal

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken
Loft: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden

1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert med nye overflater, røropplegg, sluk og membranløsninger i 2011. Lagt flis på flis på baderomsgulv i 2021.
Veggene har malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom:
Toalettrom med veggmontert toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og romventilatorer (miniventilasjon).
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet oppga tidligere eier følgene informasjon: Badet ble etablert i leiligheten i 2011 av Viking Rør AS. Det foreligger ikke ferdigattest på etablering av badet. Senere står det at dette inkluderte nye overflater røropplegg, sluk og membranløsninger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet oppga tidligere eier følgene informasjon: Badet ble etablert i leiligheten i 2011 av Viking Rør AS. Det foreligger ikke ferdigattest på etablering av badet. Senere står det at dette inkluderte nye overflater røropplegg, sluk og membranløsninger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke mer enn det som ble oppgitt i prospektet den gangen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Systemvent AS har utført arbeidet. Tidligere eier hadde koblet en avtrekksvifte /kjøkkenvifte til rommets lufteventil. Jeg har nå montert kullfilter på kjøkkenventilatoren, koblet den fra lufteventilen og gjenopprettet rommets ordinære ventilasjon gjennom lufteventilen. Arbeidet ble utført i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, det vil bli utarbeidet en tilstandsrapport, takstmann har vært på befaring.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, jeg

regner med at arealoppmåling vil være en del av salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon
Utvendig fasade er kledd med tegl og malte pussede flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.
Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

TG2 - Overflater:
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Det må påregnes stedvis utbedring/utskifting av overflater.

TG2 - Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

TG2 - Bad - Overflater Gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak

for, for å begrense utviklingen.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ukjent for undertegnede når det gjelder membranløsning på vegger.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Stue/kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2026 Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Beskrivelse
Toalettrom med veggmontert toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon og romventilatorer (miniventilasjon).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.426 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 731,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene dekker borettslagets løpende drift, herunder bl.a. TV/bredbånd, kommunale avgifter/renovasjon, bygningsforsikring, energi, renhold, forretningsførsel og løpende vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 189 518,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 758 072,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Christian Kroghs gate 28 består av 24 andeler og utgjør samleseksjon bolig i Christian Krohgsgate 28 sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.03.2021 og består av to seksjoner; én samleseksjon for bolig som utgjør Borettslaget Christian Krohgsgate 28, samt én næringsseksjon med forretningslokale i første etasje og kjeller. Forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, 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 styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. 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. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Felles toalett/dusj, trapper og gelendre vaskes hver 14. dag i ht vaskelister. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold reguleres av borettslagets vedtekter og husordensregler. Styret kan samtykke til dyrehold når gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77940814

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 505 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært sentral beliggenhet i Christian Krohgs gate, mellom Oslo sentrum og nedre del av Grünerløkka. Her bor man med kort vei til et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicetilbud. Akerselva ligger like i nærheten og byr på hyggelige turmuligheter langs elveløpet, samtidig som områdene rundt Grünerløkka, Grønland og sentrum enkelt nås til fots. Beliggenheten passer godt for den som ønsker en urban hverdag med det meste av byen innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Området er preget av tett og variert bybebyggelse med eldre bygårder, tidligere industri- og næringsbygg samt nyere bolig- og næringsprosjekter. Eiendommen i Christian Krohgs gate 28 C er en del av en boligbygning fra 1894. Nærheten til Akerselva gir området et karakteristisk bymiljø, samtidig som man har enkel tilgang til både sentrumsområdene og det etablerte bylivet på Grünerløkka. Området har en god blanding av boliger, arbeidsplasser, handel og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter med kort gangavstand til både buss, trikk og T-bane. Flere holdeplasser finnes i nærområdet, og Jernbanetorget, Oslo bussterminal og øvrige kollektivknutepunkter i sentrum er lett tilgjengelige. Herfra er det gode forbindelser videre til store deler av Oslo og Akershus, samt enkel tilgang til togforbindelser fra Oslo S. Beliggenheten gjør det også enkelt å komme seg rundt i sentrum til fots eller med sykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.03.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger udaterte byggetegnigner i forbindelse med ombygging og etablering av bad i 3. etasje som viser original plantegning. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet kjøkken er i dag omgjort til soverom og kjøkken er flyttet ut i stuen. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever i utgangspunktet ikke godkjennelse fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller disse kravene. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte

forhold. På de originale tegningene er det ikke tegnet inn bad i leiligheten. Dette er etablert i deler av original gangareal. Leiligheten ble opprinnelig oppført uten innvendig baderom. Det ble etablert bad i leiligheten i 2011. Viking Rør AS var ansvarlige for etablering av badet. Det ble ikke søkt om ferdigattest, og ferdigattest foreligger derfor ikke.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202607585
Hausmanns gate 6 - ombygging og bruksendring til hotell

Saksnummer
202523186
Christian Krohgs gate 35 - mulig ulovlig kommersiell parkeringsplass og skilting

Saksnummer
202521731
Christian Krohgs gate 35 - forhåndskonferanse, etablering av studentboliger

Saksnummer
202603606
Christian Krohgs gate 39 F - riving av bod og plantekasser på takterrasse

Saksnummer
202507766
Christian Krohgs gate 47 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Seksjon 1

Saksnummer
202507717
Christian Krohgs gate 47 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Seksjon 2

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/113/1:
23.07.1903 - Dokumentnr: 900536 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1954 - Dokumentnr: 309211 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1956 - Dokumentnr: 301270 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2021 - Dokumentnr: 253399 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1471/2025

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører

eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett 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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Jeg kommer til å savne kombinasjonen av å bo så sentralt, men samtidig rolig. Leiligheten har en god planløsning, smarte løsninger, og en lun atmosfære med peis.
Området er utrolig praktisk i hverdagen, med kort vei til Akerselva, kollektivtransport, Oslo S, Grünerløkka, Grønland, Bjørvika, parker, kafeer, restauranter og kulturliv.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Hyggelige naboer, veldig hjelpsomme, og det har vært veldig deilig å bo så sentralt, men i en så rolig bygård.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Du har alt i nærheten. Flere dagligvare butikker, treningssentre, restauranter parker osv. Er også utrolig enkelt å reise når man kan gå fra og
til Oslo S.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Akerselva er rett i nærheten så det er helt topp å kunne ha naturen nært i byen også.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
En kostnadsfri visning, deretter 3 900,- per stk.
(Kostnadsfrie privatvisninger) kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (Takstmann) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 138 225,- 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 18. august 2026

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler 2
Magnus Keneni Svartebekk, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97178177

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Christian Krohgs gate 28C

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	22 min 1.8 km
Hersleb videregående skole		7 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	7 min 0.6 km

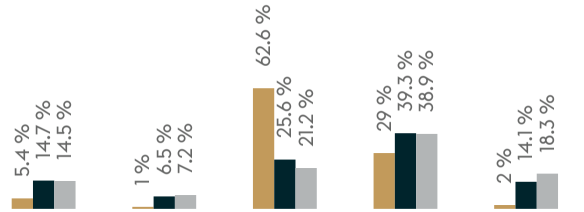
Offentlig transport

Hausmanns bru	Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	4 min 0.3 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Lille Grønland barnehage (1-2 ...	25 barn	2 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	87 barn	3 min 0.2 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	63 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	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 53/100

Opplevd trygghet

Trygt 52/100

Naboskapet

Høflige 46/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

Elgsletta Aktivitetspark	3 min
Ankertorget gymnastikksal	4 min
Harald's Gym	1 min
SATS Schous plass	6 min

«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Christian Krohgs gate 28 C, 0186 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 113
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2108 **Eiendomsverdi ref nr:** VF9317

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon Utvendig fasade er kledd med tegl og malte pussede flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert med nye overflater, røropplegg, sluk og membranløsninger i 2011. Lagt flis på flis på baderomsgulv i 2021.
Veggene har malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmontert toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og romventilatorer (miniventilasjon).
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

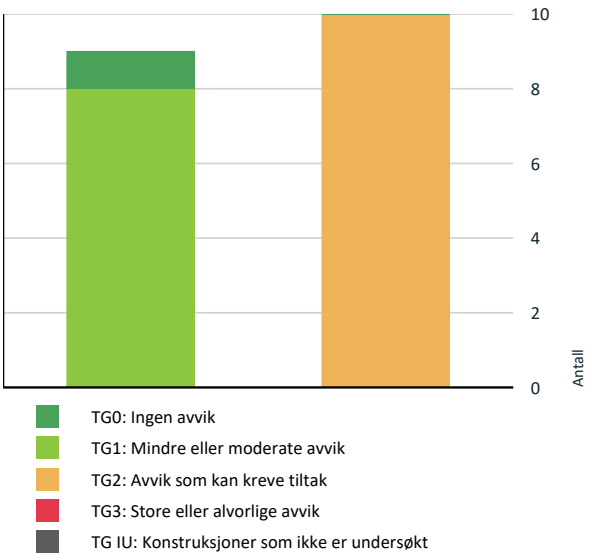
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes stedvis utbedring/utskifting av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og 1 stk. soverom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert med nye overflater, røropplegg, sluk og membranløsninger i 2011. Lagt flis på flis på baderomsgulv i 2021.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

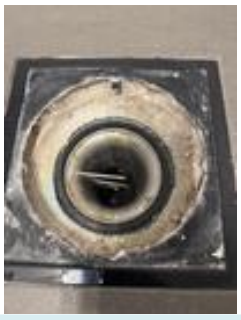
Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent for undertegnede når det gjelder membranløsning på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Vannstoppsystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med veggmontert toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon og romventilatorer (miniventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
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?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

Anbefaler en el-kontroll på eldre boliger. Bransjen anbefaler en gjennomgang av det elektriske anlegget mellom hvert 5. og 10. år.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	45			45			45
Loft		3		3		1	4
SUM	**45**	**3**				**1**	**49**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Ymir Kjæreng Egilson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	113		0	505.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Christian Krohgs gate 28 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGSGATE 28	989760890			Egilson Ymir Kjæreng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VF9317

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ymir Egilson	9578-5993-4-4341454	2026-06-05 17:59:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
5. juni 2026

Oppdragsnummer
64-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Krohgs gate 28C, 0186 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ymir Kjæreng Egilson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2021

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
Polisenummer: 77940814
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet oppga tidligere eier følgene informasjon: Badet ble etablert i leiligheten i 2011 av Viking Rør AS. Det foreligger ikke ferdigattest på etablering av badet. Senere står det at dette inkluderte nye overflater røropplegg, sluk og membranløsninger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet oppga tidligere eier følgene informasjon: Badet ble etablert i leiligheten i 2011 av Viking Rør AS. Det foreligger ikke ferdigattest på etablering av badet. Senere står det at dette inkluderte nye overflater røropplegg, sluk og membranløsninger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke mer enn det som ble oppgitt i prospektet den gangen.

---

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?

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

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Systemvent AS har utført arbeidet. Tidligere eier hadde koblet en avtrekksvifte /kjøkkenvifte til rommets lufteventil. Jeg har nå montert kullfilter på kjøkkenventilatoren, koblet den fra lufteventilen og gjenopprettet rommets ordinære ventilasjon gjennom lufteventilen. Arbeidet ble utført i 2025.

---

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?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, 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)

Nei

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 gulv/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.

Nei

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?

Nei

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: Ja, det vil bli utarbeidet en tilstandsrapport, takstmann har vært på befaring.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, jeg regner med at arealoppmåling vil være en del av salgsoppgaven.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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?

Nei

---

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.

Før 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: 64-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ymir Egilson	**2026-06-05**

Identifikasjon

Ymir Egilson

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

Vedtekter

for

Christian Krohgs gate 28 Borettslag org nr 950 285 680

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.03.2006

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Christian Krohgs gate 28 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 juridiske personer rett til å eie inntil 20 % av andelene i forbindelse med erverv av eiendommen.

(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 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 punkt 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 vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram 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 en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett 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 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 urimelig 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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 en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier 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.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 o l.

(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 unødig 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.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers 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
(1) 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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 forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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 en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 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 en 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 generalforsamlingen 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 mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller 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.

10-2 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.

10-3 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.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

for

Christian Krohgs gate 28 Borettslag org nr 950 285 680

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.03.2006

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Christian Krohgs gate 28 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 juridiske personer rett til å eie inntil 20 % av andelene i forbindelse med erverv av eiendommen.

(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 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 punkt 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 vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram 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 en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett 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 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 urimelig 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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 en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier 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.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 o l.

(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 unødig 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.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers 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
(1) 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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 forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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 en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 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 en 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 generalforsamlingen 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 mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller 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.

10-2 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.

10-3 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.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 28

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2008

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og felles bakgård mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

Ballspill, rulleskøyter, rullebrett o.l. er ikke tillatt brukt i oppgangene eller inne i leilighetene.

Skal du ha fest, meld fra til naboene i god tid. Det er intet forbud mot å invitere naboen over heller…

HUSDYRHOLD:
Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere (bjeffing o.l).

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall skal legges i sammenknyttete plastposer før de kastes i søppelcontainerne i bakgården. Papp og papir skal brettes og legges i papircontainer.

Større avfallsmengder, spesialavfall mv kan kjøres til Brobekk og leveres gratis der. De som ikke har bil kan leie dette eller slå seg sammen med andre beboere for å få kjørt bort søppel.

Det er ikke tillatt å lagre søppel eller materiell i bakgård, inngangsparti eller annet fellesareal. Ved brudd på dette kan søppelet/gjenstandene bortkjøres for eiers regning.

RENHOLD:
Felles toalett/dusj, trapper og gelendre vaskes hver 14. dag i ht vaskelister. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler.

HÆRVERK:
Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet.

ANSVAR FOR BOMILJØ:
Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker.
Andelseieren må erstatte all skade som forsettlig eller uaktsomt forårsakes av vedkommende, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Røyking er forbudt i oppganger og andre innendørs fellesarealer.

PARABOLANTENNE:
Digital parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjennelse at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig.

INN- OG UTFLYTTING:
Inn og utflytting fra leilighetene må ikke finne sted i tidsrommet det skal være ro i borettslaget.

PORTEN
Porten må ikke stå åpen uten tilsyn.

DØRER
Dørene til loftet skal være låst.

POSTKASSER
Postkasser skal være tydelig merket med navn på alle i husstanden.

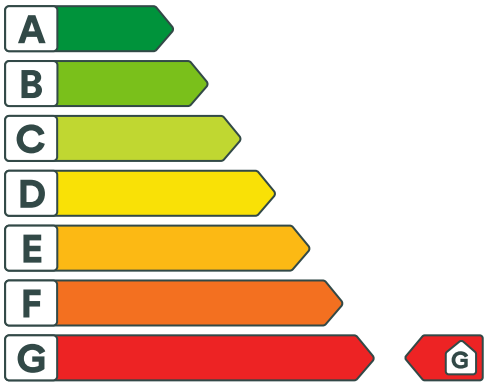
RØMNINGSVEIER
Det er ikke tillatt å lagre noe i trappeoppgang, lofts- og gårdsrom eller andre fellesarealer. Dette på grunn av brannforskrifter.

enova

Energiattest



Adresse **Christian Krohgs gate 28C, 0186 OSLO**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308027**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80473605**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **365,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **365,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 511 kWh**



INNKALLING 2026

Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Mandag 16.03.2026 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, møterom 710))

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Møtet finner sted mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, møterom 710))

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Christian Kroghs gate 28 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til endring - for neste styreperiode

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring - for neste styreperiode

Forslagstiller Ingrid Fantoft

For å etablere en slik ordning foreslås det at generalforsamlingen kun i inneværende år velger:

- ◦ Ett styremedlem for én periode på ett år
  ◦ To styremedlemmer for én periode på to år

Dette er ment som en overgangsordning for å komme inn i en fast syklus. Fra og med neste generalforsamling velges styremedlemmer for ordinær periode på to år. Da vil ett styremedlem stå til valg, mens de øvrige styremedlemmene vil ha ett år igjen av sin periode.

Konsekvenser

Forslaget medfører ingen endring i styrets størrelse eller ansvar, men legger til rette for økt kontinuitet og bedre erfaringsoverføring i styrearbeidet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre forskjøvede valgperioder

for styremedlemmer. For inneværende valgperiode velges ett styremedlem for ett år og to styremedlemmer for to år. Fra og med neste generalforsamling velges styremedlemmer for ordinær periode på to år i tråd med denne ordningen.

6. Valg

Sittende styre består av:

StyrelederSven Ola NilssonValgt fra 15.03.2024Valgt for 2 år
StyremedlemIngrid FantoftValgt fra 15.03.2024Valgt for 2 år
StyremedlemMagnus Lund MelsomValgt fra 15.03.2024Valgt for 2 år
VaramedlemMarit Lade StenvaagValgt fra 18.03.2025Valgt for 1 år
VaramedlemOle Bastian EmdalValgt fra 15.03.2024Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Ingrid Fantoft stiller til valg for 2 år.

Sven Ola Nilsson stiller til gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Kristine Gjermestad, Christine Karlsson Borgan og Steffen Sebastian Thomassen stiller til valg for 2 år.

Hvis Ingrid Fantoft ikke blir valgt som styreleder, stiller hun også til valg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varameldemmer.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 087 760**	**3 999 917**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	12 953	49 057
Tilbakeføring av avskrivning	27 566	38 786
B. Årets endring disponible midler	**40 519**	**87 843**
C. Disponible midler	**4 128 280**	**4 087 760**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 170 302	4 135 223
Kortsiktig gjeld	-42 022	-47 462
C. Disponible midler	**4 128 280**	**4 087 760**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	906 701	902 283	911 000	915 000
Sum leieinntekt		**906 701**	**902 283**	**911 000**	**915 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	4	40 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**40 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**946 701**	**902 283**	**911 000**	**915 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	16 994	21 689	26 163	31 821
Styrehonorar	5	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	27 566	38 786	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		106 572	92 510	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	7	68 313	50 140	46 500	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 055	192 475	210 000	225 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	726	470	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	849	11 493	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	10	167 860	67 904	100 000	169 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		102 619	97 781	101 600	106 000
Andre honorar	11	17 375	26 223	19 100	16 000
TV/bredbånd		94 405	166 212	98 500	98 500
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 500	7 500
Forsikring		161 782	137 189	159 000	152 000
Eiendomsskatt		1 669	643	0	0
Andre kostnader	12	3 738	7 204	5 000	2 000
Sum kostnad		**1 096 847**	**1 013 393**	**950 863**	**1 058 721**
Driftsresultat		**-150 146**	**-111 109**	**-39 863**	**-143 721**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		163 099	160 166	0	150 000
Netto finansposter		**-163 099**	**-160 166**	**0**	**-150 000**
Årsresultat		**12 953**	**49 057**	**-39 863**	**6 279**
Overført til/fra annen egenkapital		12 953	49 057	0	0
SUM OVERFØRINGER		**12 953**	**49 057**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	11 122 894	11 122 894
Andre driftsmidler	6	223 293	250 860
Sum anleggsmidler		**11 346 187**	**11 373 754**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		4 604	5 204
Forskuddsbetalte kostnader		8 191	7 903
Innestående konsernkonto og bank		4 157 507	4 122 116
Sum omløpsmidler		**4 170 302**	**4 135 223**
SUM EIENDELER		**15 516 489**	**15 508 976**

Balanse 2025 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 474 467	11 461 514
Sum opptjent egenkapital		**11 474 467**	**11 461 514**
Sum egenkapital	13	**11 594 467**	**11 581 514**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		3 880 000	3 880 000
Sum langsiktig gjeld		**3 880 000**	**3 880 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 376	0
Leverandørgjeld		13 247	11 653
Annen kortsiktig gjeld		23 399	35 810
Sum kortsiktig gjeld		**42 022**	**47 462**
Sum gjeld		**3 922 022**	**3 927 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 516 489**	**15 508 976**
Pantstillelser	14	3 880 000	3 880 000

Sted:_____ Dato:_____

Sven Ola Nilsson	Magnus Lund Melsom	Ingrid Fantoft
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	731 988	0	0	0
Sum leieinntekt	**731 988**	**0**	**0**	**0**
Annen inntekt				
Diverse inntekt	40 000	0	0	0
Sum annen inntekt	**40 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**771 988**	**0**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	13 442	0	22 020	24 395
Styrehonorar	65 700	0	65 000	0
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	27 566	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	106 572	0	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	68 313	0	46 500	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon	162 830	0	152 419	164 907
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	726	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	849	0	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	161 119	0	95 000	157 120
Revisjonshonorar	4 471	0	4 000	4 380
Forretningsførerhonorar	75 189	0	27 796	77 380
Andre honorar	12 684	0	8 717	10 950
TV/bredbånd	94 405	0	98 500	98 500
Kontingent og gaver	7 200	0	7 500	7 500
Forsikring	111 969	0	115 548	110 960
Eiendomsskatt	1 669	0	0	0
Andre kostnader	3 427	0	4 500	2 000
Sum kostnad	**918 129**	**0**	**729 500**	**812 092**
Driftsresultat	**-146 141**	**0**	**-729 500**	**-812 092**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	159 094	0	0	150 000
Netto finansposter	**-159 094**	**0**	**0**	**-150 000**
Årsresultat	**12 953**	**0**	**-729 500**	**-662 092**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 38

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	174 713	0	0	0
Sum leieinntekt	**174 713**	**0**	**0**	**0**
Annen inntekt				
Sum inntekt	**174 713**	**0**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	3 552	0	4 000	7 426
Styrehonorar	24 300	0	25 000	24 300
Driftskostnad				
Kommunale avgifter/renovasjon	60 225	0	57 581	60 993
Reparasjon og vedlikehold	6 741	0	5 000	11 880
Revisjonshonorar	1 654	0	1 500	1 620
Forretningsførerhonorar	27 430	0	73 804	28 620
Andre honorar	4 691	0	2 383	5 050
Forsikring	49 813	0	43 452	41 040
Andre kostnader	311	0	500	0
Sum kostnad	**178 718**	**0**	**213 220**	**180 929**
Driftsresultat	**-4 005**	**0**	**-213 220**	**-180 929**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	4 005	0	0	0
Netto finansposter	**-4 005**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**0**	**0**	**-213 220**	**-180 929**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	731 988	719 283
3601 Innbetalte fellesutgifter	174 713	183 000
Sum	**906 701**	**902 283**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	40 000	0
Sum	**40 000**	**0**

3990 gjelder inntekt fra bad.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	3 300	6 900
5150 Påløpne feriepenger	472	987
5400 Arbeidsgiveravgift	13 155	13 663
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	67	139
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**106 994**	**111 689**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 6 - Varige driftsmidler

	Porttelefonanlegg	Brannvarslingsanle	Nytt brannalarmanlegg	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 450	183 625	337 720	11 697 719
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	183 625	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 450	0	337 720	11 697 719
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 046	183 625	123 831	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	574 825
Bokført verdi pr.31.12:	9 404	0	213 889	11 122 894
Årets avskrivninger :	4 030	1 022	22 515	0
Anskaffelsesår :	2013	2010	2020	2006
Antatt levetid i år :	15	15	15	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring BA. Polisenr. 77940814.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 420,3 kvm. G.nr 208, b.nr 113. Tomtens verdi utgjør kr. 2.105.589,-.
Borettslaget består av 24 andeler.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	0	1 563
6361 Fast renhold	49 875	36 250
6364 Matteleie	0	6 327
6392 Containerleie/tømming	18 438	6 000
Sum	**68 313**	**50 140**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Drift hjemmeside	726	470
Sum	**726**	**470**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 170
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	849	10 323
Sum	**849**	**11 493**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	43 383	16 072
6603 Vedlikehold elektro	0	19 730
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 968	19 245
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 089	12 857
6648 Vedlikehold dører og porter	59 420	0
Sum	**167 860**	**67 904**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 375	18 183
6730 Teknisk honorar	0	8 040
Sum	**17 375**	**26 223**

Konto 6714 gjelder Lønn, epost til beboere,avd.regnskap.

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 152	981
7772 Omkostninger inkasso	460	1 903
7773 Omkostninger innkreving	2 125	4 319

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
Sum	3 738	7 204

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	120 000	0	120 000
Sum innskutt egenkapital	**120 000**	**0**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 461 514	12 953	11 474 467
Sum opptjent egenkapital	**11 461 514**	**12 953**	**11 474 467**
Sum egenkapital	**11 581 514**	**12 953**	**11 594 467**

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	3 880 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 880 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 122 894**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3 880 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Kroghs gate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Styreleder	Sven Ola Nilsson (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Ingrid Fantoft (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Magnus Lund Melsom (sign.)	18.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Kroghsgate 28

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Christian Kroghsgate 28 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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

© 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

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: UUYO5-NL38Z-HY67Z-T85BK-TTS85-46S8S

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

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 utelatelser, 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 regnskapsestimatene 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: UUYO5-NL38Z-HY67Z-T85BK-TTS85-46S8S

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UUYO5-NL38Z-HY67Z-T85BK-TTS85-46S8S

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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 2025 - Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sven Ola Nilsson
Styremedlem, Ingrid Fantoft
Styremedlem, Magnus Lund Melsom
Varamedlem, Marit Lade Stenvaag
Varamedlem, Ole Bastian Emdal

Styret i Borettslaget Christian Kroghs gate 28 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 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 Kroghs gate 28 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989760890

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 består av 24 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77940814. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 16.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 10:00 til mandag 24.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Usbl.no

Høringsperiode: 18.03.25 kl. 10.00 til 20.03.2025 kl. 10.00

Stemmeperiode: 20.03.25 kl. 14.00 til 24.03.25 kl. 14.00

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 Valg

- 5.1 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 18.03.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sven Ola Nilsson
Styremedlem, Ingrid Fantoft
Styremedlem, Magnus Lund Melsom
Varamedlem, Marit Lade Stenvaag
Varamedlem, Ole Bastian Emdal

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Kun varamedlem til valg i år.

Forslag til vedtak: Marit Lade Stenvaag stiller til gjenvalg for 1 år.

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder Sven Ola Nilsson

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 999 917**	**5 800 104**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	49 057	-422 802
Tilbakeføring av avskrivning	38 786	38 786
Endringer i andre langsiktige poster	0	-1 416 171
B. Årets endring disponible midler	**87 843**	**-1 800 187**
C. Disponible midler	**4 087 760**	**3 999 917**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 135 223	4 218 031
Kortsiktig gjeld	-47 462	-218 114
C. Disponible midler	**4 087 760**	**3 999 917**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	902 283	914 988	915 000	911 000
Sum leieinntekt		**902 283**	**914 988**	**915 000**	**911 000**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**902 283**	**914 988**	**915 000**	**911 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 689	20 515	26 000	26 163
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	38 786	38 786	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		92 510	96 382	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	4	50 140	48 813	45 000	46 500
Kommunale avgifter/renovasjon		192 475	157 639	186 000	210 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	470	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 493	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	67 904	565 591	80 000	100 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		97 781	97 780	98 000	101 600
Andre honorar	8	26 223	18 313	13 000	19 100
TV/bredbånd		166 212	164 782	167 000	98 500
Kontingent og gaver		7 200	7 200	0	7 500
Forsikring		137 189	129 212	165 000	159 000
Eiendomsskatt		643	0	0	0
Andre kostnader	9	7 204	908	5 500	5 000
Sum kostnad		**1 013 393**	**1 441 151**	**963 000**	**950 863**
Driftsresultat		**-111 109**	**-526 163**	**-48 000**	**-39 863**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		160 166	126 693	23 000	0
Rentekostnad		0	23 333	0	0
Netto finansposter		**-160 166**	**-103 361**	**-23 000**	**0**
Årsresultat		**49 057**	**-422 802**	**-25 000**	**-39 863**
Overført til/fra annen egenkapital		49 057	-422 802	0	0
SUM OVERFØRINGER		**49 057**	**-422 802**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	11 122 894	11 122 894
Andre driftsmidler	3	250 860	289 646
Sum anleggsmidler		**11 373 754**	**11 412 540**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 204	37 760
Forskuddsbetalte kostnader		7 903	158 316
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 122 116	4 021 956
Sum omløpsmidler		**4 135 223**	**4 218 031**
SUM EIENDELER		**15 508 976**	**15 630 571**

Balanse 2024 Borettslaget Christian Kroghs gate 28

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 461 514	11 412 457
Sum opptjent egenkapital		**11 461 514**	**11 412 457**
Sum egenkapital	**10**	**11 581 514**	**11 532 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		3 880 000	3 880 000
Sum langsiktig gjeld		**3 880 000**	**3 880 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 731
Leverandørgjeld		11 653	167 312
Annen kortsiktig gjeld		35 810	48 071
Sum kortsiktig gjeld		**47 462**	**218 114**
Sum gjeld		**3 927 462**	**4 098 114**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 508 976**	**15 630 571**
Pantstillelser	11	3 880 000	3 880 000

Sted:_____ Dato:_____

Sven Ola Nilsson Styreleder	Magnus Lund Melsom Styremedlem	Ingrid Fantoft Styremedlem

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 skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	719 283	731 988
3601 Innbetalte fellesutgifter	183 000	183 000
Sum	**902 283**	**914 988**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	6 900	6 000
5150 Påløpne feriepenger	987	858
5400 Arbeidsgiveravgift	13 663	13 536
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	139	121
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**111 689**	**110 515**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 3 - Varige driftsmidler

	Porttelefonanlegg	Brannvarslingsanle	Nytt brannalarmanlegg	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 450	183 625	337 720	11 697 719
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 450	183 625	337 720	11 697 719
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 016	182 603	101 316	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	574 825
Bokført verdi pr.31.12:	13 434	1 022	236 404	11 122 894
Årets avskrivninger :	4 030	12 242	22 515	0
Anskaffelsesår :	2013	2010	2020	2006
Antatt levetid i år :	15	15	15	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring BA. Polisenr. 77940814.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 420,3 kvm. G.nr 208, b.nr 113. Tomtens verdi utgjør kr. 2.105.589,-.
Borettslaget består av 24 andeler.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	1 563	0
6361 Fast renhold	36 250	29 500
6364 Matteleie	6 327	11 313
6392 Containerleie/tømming	6 000	8 000
Sum	**50 140**	**48 813**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Drift hjemmeside	470	0
Sum	**470**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 170	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 323	0
Sum	**11 493**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	16 072	0
6603 Vedlikehold elektro	19 730	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 245	21 236
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 857	12 166
6641 Malerarbeider	0	3 135
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	12 997
6648 Vedlikehold dører og porter	0	510 942
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	5 115
Sum	**67 904**	**565 591**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 183	17 156
6720 Juridisk honorar	0	1 156
6730 Teknisk honorar	8 040	0
Sum	**26 223**	**18 313**

Konto 6714 gjelder Lønn, fakturering eiendomsskatt, avd.regnskap.
Konto 6730 gjelder ferdigattest fra Oslo Kommune.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	981	1 008
7772 Omkostninger inkasso	1 903	0
7773 Omkostninger innkreving	4 319	-100
Sum	**7 204**	**908**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	120 000	0	120 000
Sum innskutt egenkapital	**120 000**	**0**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 412 457	49 057	11 461 514
Sum opptjent egenkapital	**11 412 457**	**49 057**	**11 461 514**
Sum egenkapital	**11 532 457**	**49 057**	**11 581 514**

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	3 880 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 880 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 122 894**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3 880 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Kroghs gate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Kroghs gate 28

Styreleder	Sven Ola Nilsson (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Ingrid Fantoft (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Magnus Lund Melsom (sign.)	12.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgsgate 28

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Christian Krohgsgate 28 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 rettvisende 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 regnskapsskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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

© 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

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: EYIAL-B4KX3-WM41M-DZZFI-O3036-YB55E

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

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 utelatelser, 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 regnskapsestimatene 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 rettvisende 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 document key: EYIAL-B4KX3-WM41M-DZZFI-O3036-YB55E

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
2025-02-24 08:19:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EYIAL-B4KX3-WM41M-D7ZFI-O3036-YB55E

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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 Kroghs gate 28

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sven Ola Nilsson
Styremedlem, Ingrid Fantoft
Styremedlem, Magnus Lund Melsom
Varamedlem, Marit Lade Stenvaag
Varamedlem, Ole Bastian Emdal

Styret i Borettslaget Christian Kroghs gate 28 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 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 Kroghs gate 28 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989760890

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 består av 24 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Kroghs gate 28 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77940814. 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 Kroghs gate 28 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

V E D T E K T E R

FOR

Christian Krohgsgate 28 sameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.05.2021.

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Christian Krohgsgate 28 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.03.2021.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208 bnr. 113 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av til sammen to seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Christian Krohgsgate 28 og én næringsseksjon, forretningslokalet i første etasje og kjeller. Samleseksjon bolig består av 24 leiligheter (andeler).

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøken for seksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Til sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Erverver eller leier av hele eller deler av næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.

For boligseksjonen (borettslaget) gjelder borettslagslovens regler om bruksoverlating. Salg eller bruksoverlating av den enkelte andel i borettslaget håndteres av styret i borettslaget, og skal ikke meldes til styret i sameiet.

§ 3 RETT TIL BRUK

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen og vedtektene.

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

I henhold til seksjoneringsbegjæring, er trappeoppganger, deler av kjellerareal og loftsareal lagt som del av boligseksjonen.

Næringsseksjonen har rett til å ha og bruke postkasse i oppgang B, men har utover dette, ikke adgang til nevnte arealer, med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener sin seksjon eller ved rømning.

Alt annet areal som ikke tilleggsdeler er fellesareal mellom bolig og næring. Herunder nevnes grøntareal på byggets fremside samt areal langs elven.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonen må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

I tillegg til ovennevnte gjelder følgende begrensninger i bruken for næringsseksjonen:

Det er ikke tillatt med virksomhet som restaurant, cafè, ikke-autorisert massasjeinstitutt eller lignende tjenesteyting i næringsseksjonen.

Virksomheten skal ikke ha åpningstid utover klokken 08.00 – 22.00.

Boligseksjonen (borettslaget) og næringsseksjonen har ansvaret for at fasade inkl. vinduer i tilknytning til sin seksjon er rengjort, ryddig og gir et representativt inntrykk. Det samme gjelder inngangsparti, og uteareal. Enhver skilting, utsmykking og reklame på bygget skal godkjennes av styret i sameiet.

Bolig- og næringsseksjonen skal ha tilgang til Akerselva fra eller rundt sameiets eiendom. Ingen av seksjonene må foreta seg noe som hindrer slik adgang.

Renovasjon for boligseksjonen ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen, skal håndteres separat for næringsseksjonen.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 4 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Denne type arbeid skal utføres av fagpersoner innen det enkelte fagfelt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter gjeldende sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameierbrøken er som følger:

Seksjon 1 (samleseksjon bolig):	samleseksjon bolig areal/totalt areal: 1471
Seksjon 2 (næring):	næringsseksjonens areal/totalt areal: 554

Følgende spesielle poster fordeles på annen måte enn etter sameierbrøk:

a) Tagging, ruteknusing, forsøpling, etc. som er i umiddelbar tilknytning til den enkeltes seksjons fasade/inngang utbedres og dekkes særskilt av seksjonen det gjelder. Tagging på fasade langs elven skal likevel anses som sameiets felles ansvar.

   Næringsseksjonen og boligseksjonen bærer hver for seg kostnadene til egen renovasjon og kommunale avgifter.

b) Hver av seksjonene besørger og bekoster snømåking utenfor sin seksjon.

c) Hver av seksjonene besørger og bekoster vaktmester i tilknytning til sin seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år.

§ 7 VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder også utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Boligseksjonen har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for vann- og avløpsledninger som er installert i taket på næringsseksjonen og som betjener borettslagets andel(er). Ansvaret gjelder frem til forgreiningspunktet på fellesrør.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen som tak, fasade, fellesrom, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder ikke arealer som er tilleggsdeler.

§ 8 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 STYRET

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Styret skal bestå av 1 styreleder og to styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Begge seksjoner bør være representert i styret.

Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 10 ÅRSMØTE (innkalling)

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes én gang i året innen utgangen av juni måned.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

§ 11 ÅRSMØTE (saksbehandling)

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Styrets årsmelding
- Regnskap
- Valg av styremedlemmer med varamedlemmer, særskilt valgt av styrets leder

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

§ 12 ÅRSMØTE (stemmeregler)

Hver seksjon avgir stemme i henhold til sameierbrøken.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte tidsbegrensede eneretter.

§ 13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 14 LOVREGULERING

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Kroghs gate 28 mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, møterom 710)).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sven Ola Nilsson

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: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 90 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring - for neste styreperiode

Forslagstiller Ingrid Fantoft

For å etablere en slik ordning foreslås det at generalforsamlingen kun i inneværende år velger:

- ◦ Ett styremedlem for én periode på ett år
  ◦ To styremedlemmer for én periode på to år

Dette er ment som en overgangsordning for å komme inn i en fast syklus. Fra og med neste generalforsamling velges styremedlemmer for ordinær periode på to år. Da vil ett styremedlem stå til valg, mens de øvrige styremedlemmene vil ha ett år igjen av sin periode.

Konsekvenser

Forslaget medfører ingen endring i styrets størrelse eller ansvar, men legger til rette for økt kontinuitet og bedre erfaringsoverføring i styrearbeidet.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Ingrid Fantoft stiller til valg for 2 år.

Sven Ola Nilsson stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Fantoft for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Kristine Gjermestad, Christine Karlsson Borgan og Steffen Sebastian Thomassen stiller til valg for 2 år.

Hvis Ingrid Fantoft ikke blir valgt som styreleder, stiller hun også til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Gjermestad for 1 år.

Valgt ble: Steffen Sebastian Thomassen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varameldemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Marit Lade Stenvaag for 1 år.

Valgt ble: _Christine Karlsson Borgan for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Fantoft

/s/Ane Bergseth /s/Sven Ola Nilsson

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Oslo

S-3525

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Christian Krohgs gate 28-32, som omreguleres fra byggeområde for industri til spesialområde bevaring (forr., kontor, ind. og bolig), fellesomr. gangvei og friområde.

Vedtaksdato: 24.04.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199204591
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Chr. Krohgs gate 28-32 mfl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri, bolig), fellesområde gangvei og friområde.

§ 3. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 4. Bruk som vil virke sjenerende på, eller være til skade for verneverdiene i området, tillates ikke. Innenfor spesialområde bevaring tillates ikke eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet revet eller fjernet.
Dersom eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet må fjernes på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal eventuell ny bebyggelse oppføres tilpasset eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og i henhold til de verdier planen skal sikre.

§ 5. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningenes hovedfasader eller hovedform/volum og er forenelig med de verdier planen skal sikre. Planer for på- og tilbygg skal ha fasadeoppriss som også omfatter tilstøtende bebyggelse med bygningsmiljø.

§ 6. Fellesområde gangvei skal være felles for eiendommene Chr. Krohgs gate 28, 30 og 32.
Gårdeierne vil regulere åpningstiden tilpasset byggenes drift.
Gangveien skal henges på fasadene fra eksisterende nivå under Hausmanns bru og tilpasses de forskjellige bygningene.

§ 7. Skilt- og reklameinnretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningenes karakter, og må ha tilknytning til virksomhet i området.

§ 8. Ved restaurering som har karakter av hovedombygning, skal krav til støybeskyttelse tilfredsstilles i henhold til de laveste grensene gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Oslo

V210495

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan S-1645 og S-2677 Vahls gate - Hausmanns gate - Nylandsveien Trafikksikkerhetstiltak

V210495 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.04.1995
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199405047
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se også reg.best. for S-3392
Knytning(er) mot andre planer: S-2677, S-1645

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3431

Endret reguleringsplan for offentlig trafikkområde (gangvei) langs Akerselva mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru.

S-3431 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.08.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304213
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

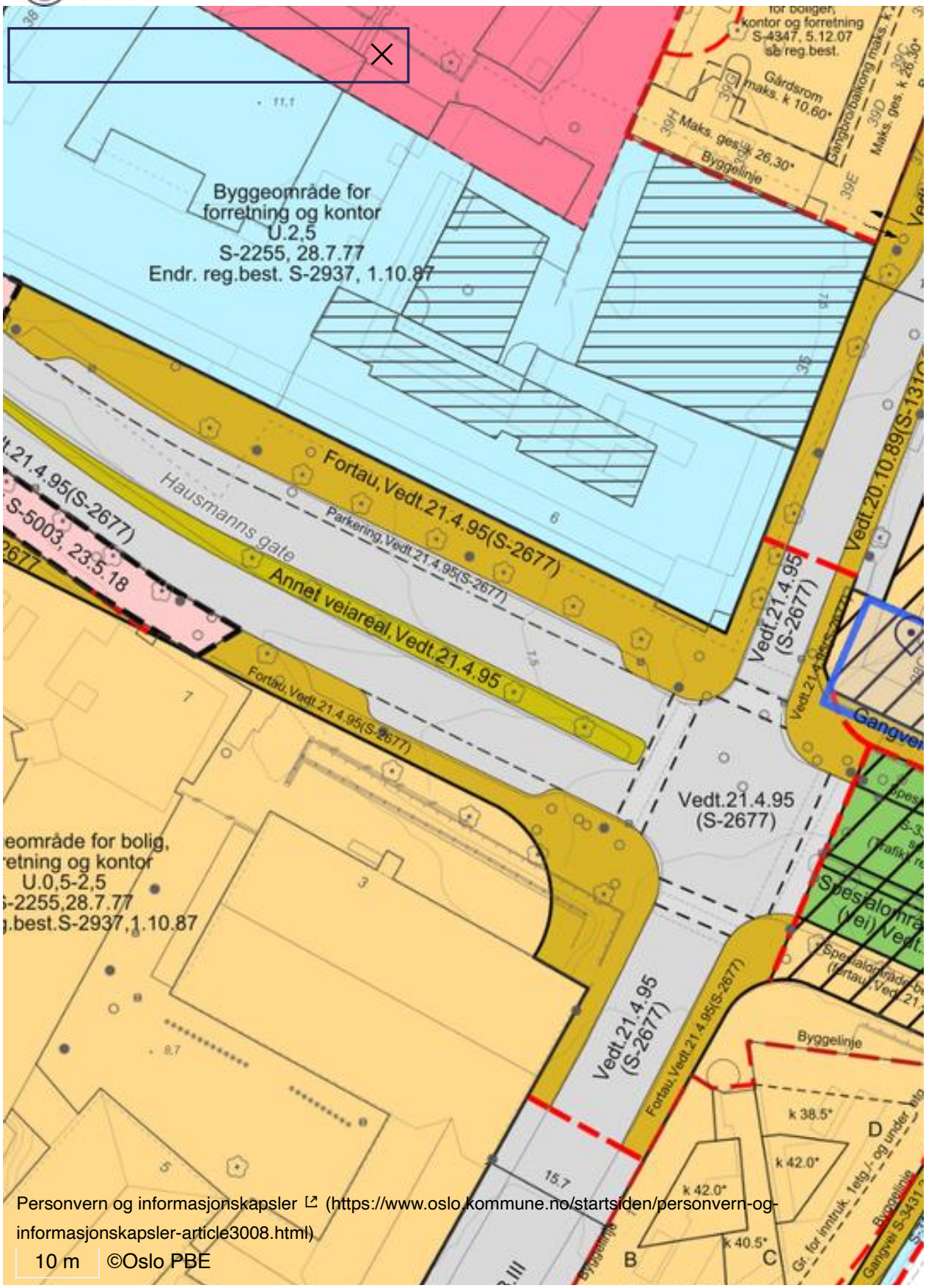
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo | Planinnsyn

()



Personvern og informasjonskapsler (https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

10 m ©Oslo PBE

BEBYGGELSE AF ~~FREDERIKSBERGSGADE Nr 28.~~ 28 Christian Krohgs gate.

Hovedfacade med Hausmannsbroen

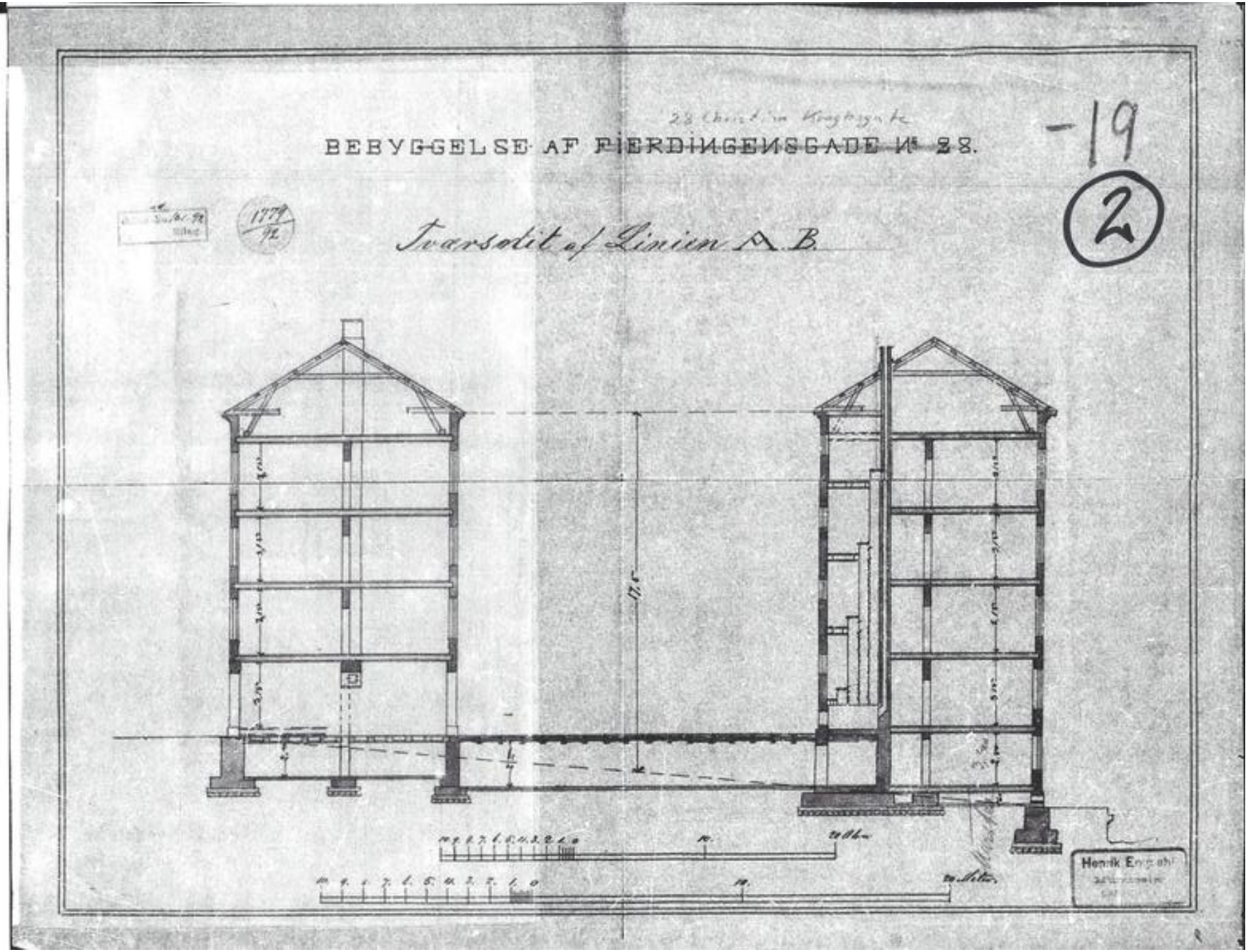
Tegnet d. 1ste Feb. 1878 af Hans Heyerdahl

1

A.

B.

Plan of 2den 3die og 4de Etage.


BEBYGGELSE AF FIERDINGENSGADE Nº 28.
-19
(2)
Tværsnit af Linien A.B.
17.6
Henrik Engelhardt

Chr. kroghsgt. 28

Jnr. 161/1892

Våningshus

Pjst. 161/92 Forkastelse. 1779/92. 2361/92. 2493/92. 924/93.

Expeditions-Dokument 1994/93.

angaaende Baaningshus No 2

paa Matr.-No. 28 Fjerdingens Gade (Chr. Kongsgt.)

Indleveret 26de Juli 1892 Attesteret

Ferdig attestert 30-3-1894

Intet at bemærke ved de fremlagte Beregninger. –
Jernbjælkerne under Gaardspladsen maa mindst males en
Christiania den 28de September 1892
Ethan Brandt.

Approberes, dog uden den anmeldte Kjælderindretning som Sundhedskommissionen ikke har tilladt efter den foreliggende Plan. Forøvrigt meddeles Anmelderen til Efterretning de af Sundhedskommissionen og Skadeingeniøren afgivne Bestemmelser, ligesom de af Hr Bygningsinspektøren fremsatte konstruktive Bestemmelser skal iagttages. – Med Hensyn til Fundamenteringsforholdene henvises nærmere Underretning angaaende Grundens Beskaffenhed.

Christiania 29de Sept. 1892

G Bull

Tilbageleveres den ærede Sundhedskommission.
Efter de foreliggende Forandringer ved Bygningen kan Approbationen formentlig meddeles paa det hele Anlæg.
Ved Indretningen af Gaardsrummet vil omtrent hele Kjælderen komme over Terrænet.
Christiania den 25de November 1892
P. J. Aars

da Fundamentet nedre Del vistnok Fjeld og den øvre fast Lere paa Fjeld, kan der formentlig Intet være til Hinder for at fundamentere som vist i Tegningen
D. s. s. P. J. Aars

2

Foranmeldes herved anlagges Gaarden
med tilhørende Bygninger, matr. Nr. 60 × 60 en.
Kirkeby skare. – Foranledningen hertil er
Bygningernes Omgivelser samt Beliggenheden
mindre, men mangt Rum beliggende mod
Nord og Vest, hvorfor Rum Vand-
skade i Huset ofte finder Sted. – Gaardens Ned-
faldsrender maa derfor ogsaa regne med Skade-
ligheder og er Oplysningen derom ikke
tilstrækkelig. –

Christiania d. 2½ December 1892

2361/92.

Tilbagesendes for at Sundhedskommissionen kan med
hele de af Skolelægen begjærede Oplysninger
til Fundamenteringen Sagen at bemærke

Christiania 3die December 1892

Tilbagesendes den dertil Sundhedskommissionen
med de forlangte Oplysninger.

Christiania 9. December 1892

Sundhedskommissionen har i Sagen Anledning fattet følgende

Beslutning:

„Sundhedskommissionen tillader Indredningen af Beboelseskjæl-
„lere A, B og C i Gaarden efter den nu sidst forelagte Plan paa
„Betingelse af, at Grunden under Gulvene gjøres vandtæt i Ce-
„ment. Kjellerne D og E tillades ikke indrettede til Be-
„boelse.

Christiania Sundhedskommission den 15de December 1892.

Til Stadsingeniøren!

1403/92. 1468/92. 1525/92. 1554/92. 1779/92.

Ø.D.J.-No. 161/92
3 Bilag.

E361/92. 2493/92. 924/93. 1894/93.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus (dets Gaardsnr.)

for Matr.-No. 28 Fjerdingens Gade

Indleveret 26 Juli 1892 Attesteret 30. 3. 94

193/92

Overmeget Hr. Stadsarchitekten.

§ 39 1ste Passus indeholder som bekjendt den Bestemmelse at Gaardsrummet for tidligere bebyggede Grunde skal have et Areal af mindst 24 m² „forsaavidt der ved at samme vender Vinduer fra Vaaningsrum.". Hvis denne Bestemmelse kan siges at være overholdt i den Passus tildrages fornemlig ogsaa Dispensation idet der ved behandlede Gaardsplads kun vender Vinduer fra Trappegange Klosetter og Fyrkjelrum, hvilke sidstnævnte ved Opgjørelse af lignende Art ikke er regnet for Vaaningsrum. Kan den citerede Bestemmelse ikke anspores paa 2den Passus maa Eieren erhverve Dispensation, som i nærværende Tilfælde foreslaas meddelt. —

Christiania 27 Juli 1892.

J Langes Fravar
Chr Linthoe

367/92

Ifølge Reguleringen for Fjerdingens Gade og Vejen langs Elven befinder vor Grunden sig et Areal af: 196,80 m² „tidligere bebygget" og 210,80 m² „ubebygget. Det forudsættes at Facaderetten for Hausmannsgaden er erhvervet. Hausmannsgadens Bredde ca. 15,50 m. d. u. s.

Theodor Gravis.

CHRISTIANIA BYGNINGSINSPEKTION 245/92.

1403/92. 2

Da Tomten ikke er tilbygget helt bebygget, skal der i Henhold til § 39 lades ubebygget et Areal af $\frac{419 \cdot 2 + 136}{4} = 555\ m^2$ med en mindste Bredde af 0,25 m. hvilket ikke er fyldestgjort ved nærværende Plan.

Da de inderste til den 3,75 m. brede Gaardsplads liggende Vinduer fra Kjælderen, Gjøkkener, Mørke Trapper og Bygningen forøvrigt har alle sine Vinduer til Gaden eller Abildelinien og Tomten er saa grund at et 6,25 m. bredt Gaardsrum ikke godt kan skaffes er der formentlig Grund til at indrømme Dispensation fra § 39. –

Christiania 30te Juli 1892.
For Stadsingeniøren.
Hansteen

Til
Christiania Sundhedskommission.

Sundhedskommissionen har fattet saadan

Beslutning:

„Sundhedskommissionen anbefaler, at der i nærværende Tilfælde gives Dispensation fra Bygningsloven's § 39 paa Betingelse af, at de til Gaardspladsen vendende Rum ikke benyttes til Beboelse. Man forudsætter, at saadanlig bemeldes sager vil blive indsendt med nærmere Beskrivelse af Privet-, Kjælderindretning m. m.

Christiania Sundhedskommission den 8de August 1892.

Chr. Thaulow
Sekr.

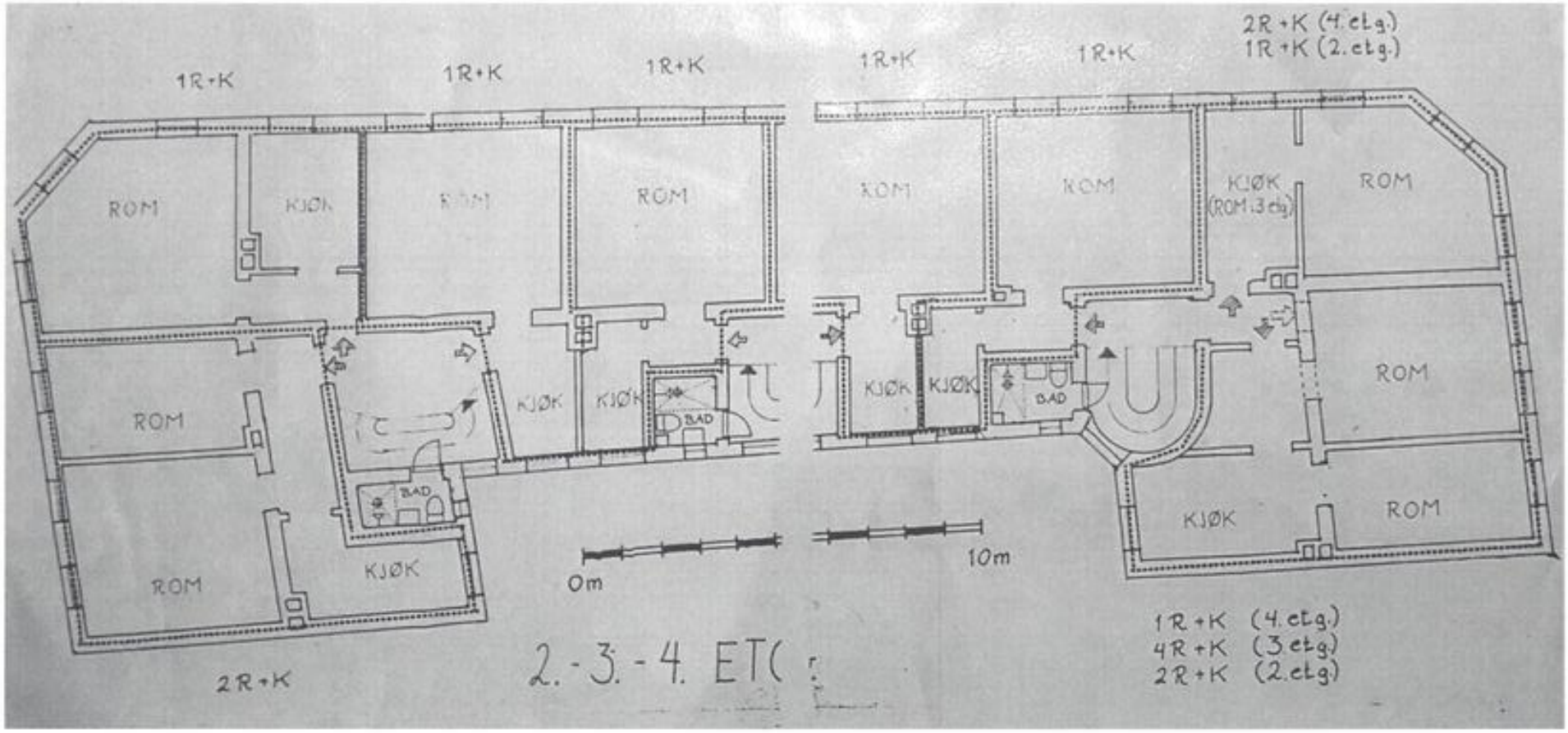
24/8 92

Hr. Stadsingeniøren.

Sender Hr Stadsingeniøren tilbage Ansøgningen af de i § § 13, 14, 15 paaberaabte Bestemmelser

Christiania 24de Aug 1892 G. Bull

3


1R+K
1R+K
1R+K
1R+K
1R+K
2R+K (4.etg.)
1R+K (2.etg.)
ROM
KJØK
ROM
ROM
ROM
KJØK
KJØK
BAD
ROM
KJØK
(ROM 3.etg.)
ROM
ROM
KJØK
KJØK
BAD
ROM
ROM
BAD
KJØK
KJØK
ROM
2R+K
0m
10m
2.-3.-4. ETG
1R+K (4.etg.)
4R+K (3.etg.)
2R+K (2.etg.)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Fr Nansensplass 9
0160 OSLO

Dato: 29.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201604923-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN KROHGS GATE 28B	Eiendom:	208/113/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Toftegaard	Adresse:	Christian Krohgs gate 28 B, 0186 OSLO
Søker:	KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL	Adresse:	Fr Nansensplass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Christian Krohgs gate 28 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og etablering av bad, mottatt 22.03.2017.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604923			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje			4/5
Snitt A-A			4/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.03.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

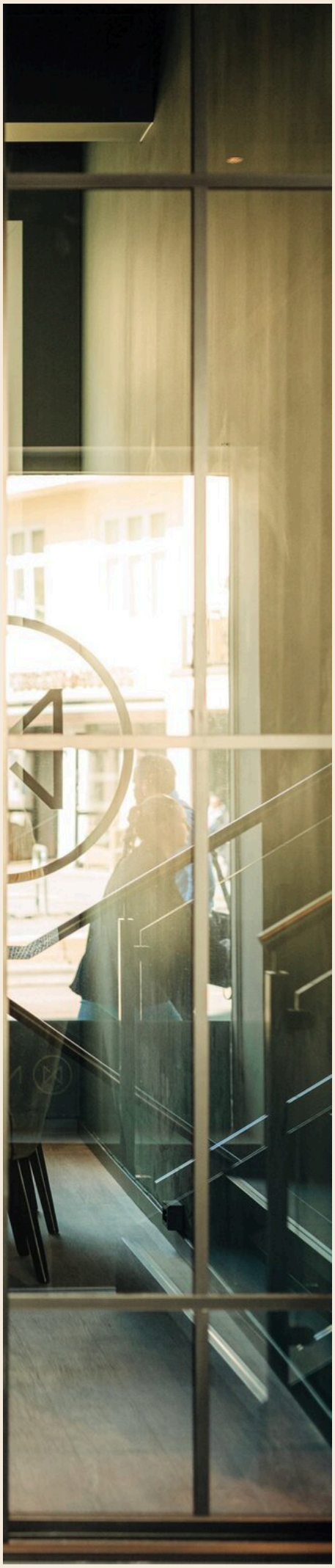
Kopi til:
Øyvind Toftegaard, Christian Krohgs gate 28 B, 0186 OSLO, oyvindat@outlook.com

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Krohgs gate 28C 0186 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 113, snr 1 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenny Nguyen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831