NORDVIK

Christian Krohgs gate 30

41 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Christian Krohgs gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
52	Andre vedlegg
173	Vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og unik studioleilighet med utsikt mot Akerselva - Felles takterrasse-"Alt" inkl. i f.kost-Fyring, varmtvann, strøm

Prisantydning	**3 550 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 991 307,-**
Fellesgjeld	**440 217,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 173,-**
BRA-i	**41 kvm**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1903**
Eierform	**Andel**

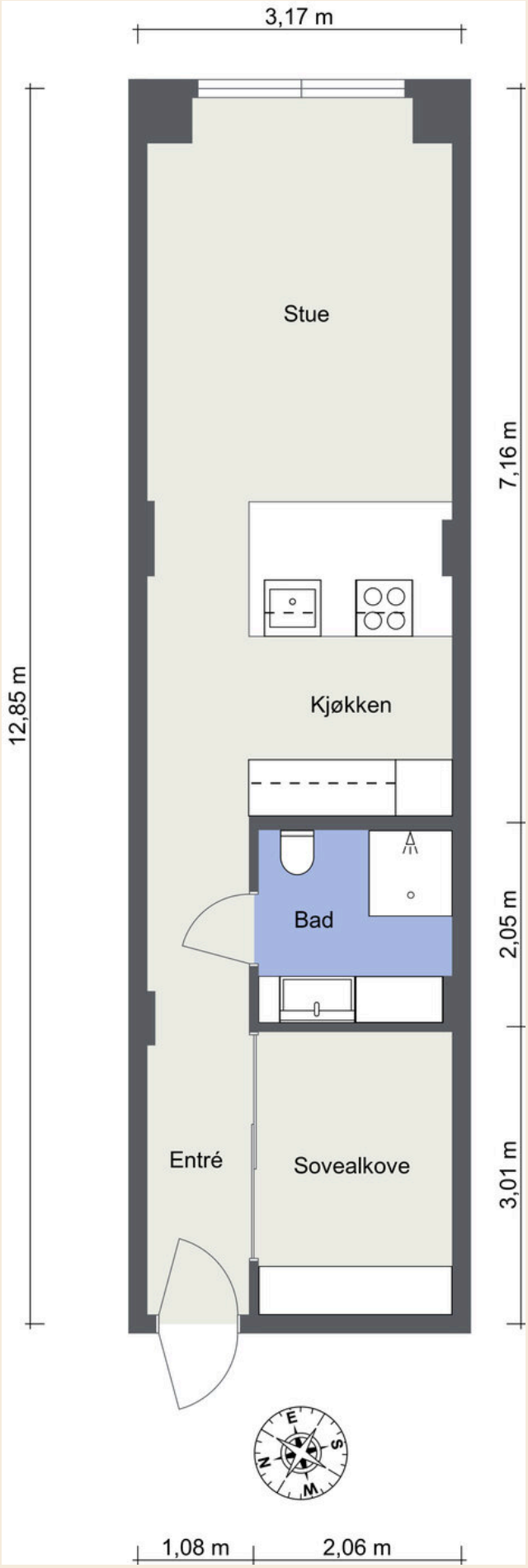
Kort fortalt

Nordvik v/Marcus Egeland har gleden av å presentere en lys og unik studioleilighet beliggende i eldre fabrikkbygg som i 2006 ble omgjort til boliger. Boligen vender i sin helhet mot Akerselva og byr på en flott og hyggelig utsikt. Her har du store vindusflater og takhøyde på 2,44 meter. Videre har boligen sentral beliggenhet og inneholder romslig stue med gode lysforhold, kjøkken i åpen løsning til stuen med medfølgende hvitevarer, baderom med opplegg for vaskemaskin, samt en praktisk alkove.

Lys og unik studioleilighet med elveutsikt, og god planløsning
Fyring, varmtvann, strøm og internett inkl.
Solrik, felles takterrasse med toalettfasiliteter
Store vindusflater
I prosess om å anskaffe IN-ordning
Sentral beliggenhet
Bod i kjeller på 3 kvm
2. etg med heisadkomst

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 44 kvm





















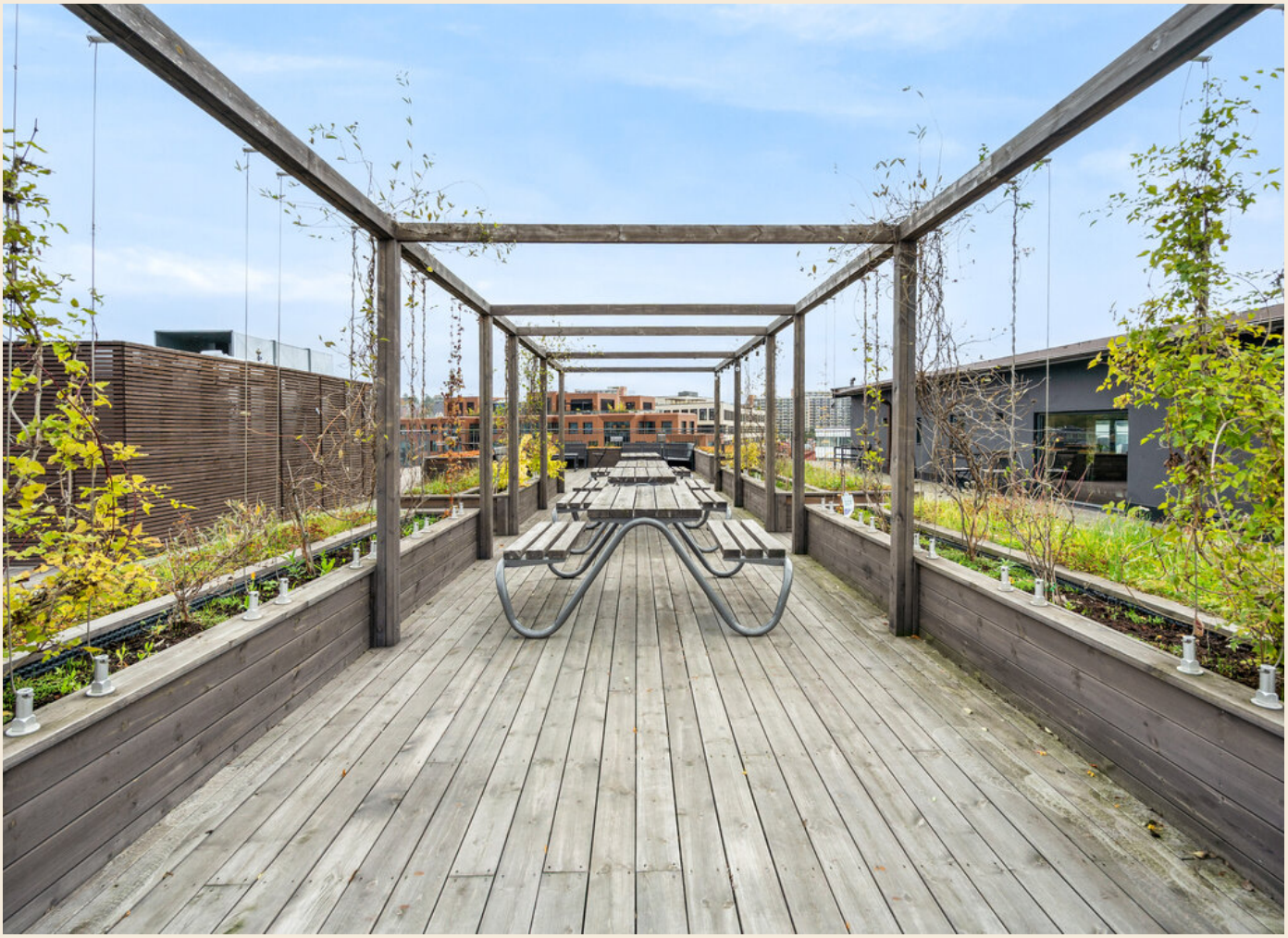



THE ART OF LAGOM LIVING


















SWECO





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
36-0354/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30, org.nr. 988429384

Selger
Shadi Ali

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)
440 217,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 990 217,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 991 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 000 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
2

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 44 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Som beboer får du tilgang til to store takterrasser med 360 graders utsikt over byen - et unikt fellesgode som kan nytes året rundt. Terrassen er åpen for alle beboere (tilgang via nøkkelbrikke), og her finner du også felles toalettfasiliteter,

Du har også tilgang til felles sykkelbod i underetasjen.

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.

Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduskarmene er brede og egner seg godt som en koselig sitteplass. Du har god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Overflatene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er laminat. Videre er fyring, varmtvann, strøm og internett inkludert i felleskostnadene og bidrar til å redusere de månedlige kostnadene.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med sorte, slette fronter og benkeplate av laminat. God skap- og benkeplass i innredning, samt kjøkkenøy med rom for sitteplasser under benken. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med to-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Entré - Sovealkove:
I entréen er det en praktisk «sovealkove". Det er plass til både seng og øvrig møblement. Her har du muligheten til å innrede slik du ønsker! Praktisk garderobeløsninger som gir god plass til oppbevaring av klær og det du måtte ønske.

Bad:
Flislagt bad med behagelig gulvvarme. Baderommet inneholder servant, stort speil med belysning, toalett og dusjhjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet!

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/.

Modernisering og påkostninger
2006 - Ombygging: Bygningen ble ombygget fra næring til bolig. Bad, ventilasjon, vann og avløp er opplyst å være fra ombyggingen.
2006

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Usikker på før min tid, men ingenting under min tid.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing på takterrassen. Hele blokka ble også pussa opp en gang på 2000 tallet
tror jeg. Usikker.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke. Men vet det har blitt endret etter opprinnelig byggeår

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Utvendig:
Utvendige bygningsdeler som er relevante for boenheten omfatter vinduer og dører. Vinduer er utført som malte trevinduer med
tolags glass. Entrédør er opplyst som brann og lydklassifisert dør. Øvrige utvendige og felles bygningsdeler ligger normalt under borettslagets forvaltning og vedlikehold.

Innvendig:
Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og alkove. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Etasjeskiller antas å være av betongdekke. Det er lakkert tretrapp til sovealkove og malte glatte innvendige dører.

TG3:

Vannledninger:
- Hovedstoppekranen ble ikke lokalisert eller funksjonstestet på befaringsdagen, og dens tilstand og plassering er derfor ikke verifisert. Manglende tilgang til stoppekran gir redusert mulighet for rask avstenging ved lekkasje. Det anbefales å avklare stoppekranens plassering og funksjon

TG2:

Våtrom:
Overflater:
- Det er registrert riss og sprekker i flisfugene, samt sprekker i mykfugen (silikonfugen) i overgangen mellom gulv og vegg. Slike avvik svekker tettesjiktets funksjon og kan over tid gi fuktinntrengning bak flisene med risiko for fuktskader i konstruksjonen bak. Det anbefales utbedring av fuger for å opprettholde vanntettheten.
Membran, tettesjikt og sluk:
- Tettesjiktets utførelse er ukjent, og det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Avviket er vurdert til tilstandsgrad 2. Dersom tettesjiktet svikter, kan det føre til vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for utbedring på sikt.
Ventilasjon:
- Våtrommet er ventilert med felles mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert tilrettelagt tilluftsåpning, for eksempel spalte under dør, som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning i rommet. Manglende eller utilstrekkelig tilluft kan redusere avtrekkets effekt og gi dårligere uttørking av fukt, med økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer over tid. Tilrettelegging for tilluft bør vurderes.

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.

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 C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
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
Oppvarming via radiatorer samt elektriske varmekabler.

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 173,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Strøm, oppvarming, TV, internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold, renhold, vaktmestertjenester, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Beboer strøm: 309,00 ,-
Renter/avdrag 1 lån: 2 594,00,-
Renter/avdrag 2 lån: 238,00,-
Fjernvarme: 618,00,-
Bredbånd: 209,00,-
Felleskostnader: 2 205,00,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 095 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 382 423,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslag: Borettslaget Christian Krohgs gate 30, Orgnr: 988429384

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

Generelt om borettslaget:
- Forretningsfører og revisor er OBOS
- Borettslaget har avtale med GlobalConnect
- Borettslaget har en felles takterrasse som er nylig oppusset i 2022 og har gode solforhold fra morgen til kveld
- Borettslaget har egen nettside: http://www.ck30.com

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

Styret har også jobbet med en vedlikeholdsplan for fremtidige tiltak som de mener bør prioriteres:
-Modernisere vareheis eller søke fritak for etablering av innerdører
-Fasadevask
- Kartlegge ventilasjonssystem hos alle andeler for eventuelle motoriserte avtrekk eller andre avvik
- Utbedre løs murpuss på fasade

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfrima. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til LED i alle boder , trappeløp og fellesareal.
- LED i alle boder , trappeløp og fellesareal.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje.
- Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og beplanting, og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Fjerning av gamle telekomkabler og Telenor-antenner på tak.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting pa° takterrassen.
- Spyling og vask av takterrassen.

Styrets arbeid
- Styret har fortsatt arbeidet med å skifte ut alle borettslagets leverandører, og sagt opp gamle, dyre og da°rlige kontrakter og avtaler. Dette har vært et tidkrevende arbeid, grunnet dårlige kontraktsvilkår, men vil spare borettslaget for store utgifter i det lange løp. Vi har i år bl.a. skiftet heismontør, forsikringsselskap, og forretningsfører, og gikk 1. august 2026 over fra USBL til OBOS. OBOS bedre lånebetingelser på felleslånet, og har mange underleverandører med gode betingelser. Vi har blant annet inngått avtale om fast service med elektriker og låsesmed.
- Fortsatt overgang fra individuell måling til strøm over felleskostnadene, for å unngå krav til montering av

fjernma°lere i hver leilighet, noe som har vist seg praktisk vanskelig og svært dyrt. Borettslaget gikk i desember 2025 over til en forvaltningsavtale for strøm med Gudbrandsdal Energi, og håper denne avtalen vil medføre ytterligere besparelser.
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfirma. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til LED i alle boder , trappeløp og fellesareal.
- Utskiftning av all belysning fra lysstoffrør til LED vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor spare inn igjen utgiften med utskiftning i løpet av noen år.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje. Arbeidet pågår fortsatt.
- Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av vegetasjon på uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, hekk foran balkonger og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Oppgradering av uteareal og beplanting, og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting pa° takterrassen.
- Nytt gulvbelegg og lister i vareheisen.
- Håndtering av forsikringssaker etter flere vannlekkasjer internt i leiligheter.

Løpende vedlikehold:
- Fortsatt opprydding/oppdatering av borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte låser, og lignende hærverk.
- Innkjøp av ulikt utstyr for vask og vedlikehold av borettslaget.
- Oppfølging av klage til Plan- og bygningsetaten på strømskapene som ulovlig er satt opp i våre blomsterbed.
- Vask/rens av nedløpsrør. Vask rens av takrenner og inngangsparti.
- Reparasjon av tjua-hekk foran balkonger mot gate, som vil sikre et helhetlig uttrykk som ikke skjemmer bygget, og samtidig hindrer innsyn for de som oppholder seg på balkongene.

Pågående/fremtidige tiltak i 2026:
- Styret fortsetter arbeidet med istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt på generalforsamlingi 2024. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet er snart ferdigmalt, og det må nå monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag.
- Ny belysning på fasade og skilt ved inngangsparti.
Utskiftning av all belysning i trappeløp, fellesareal og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det na° ikke er tillatt a° selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil også spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor spare inn igjen denne utgiften relativt raskt på strømregningen, og samtidig få bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.
- Utskiftning av brannvarslingsanlegget, som begynner å bli gammelt og overmodent for utskiftning.
- Utskiftning/reparasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- Oppføring av nye styreboder til utleie, og for å hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodområder.
- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 440 217,-pr. 06.10.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenr.: 16365226141, Dnb Bank ASA
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 4 975 926,88
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Lånenr.: 12120531393 , Dnb Bank ASA
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 45 338 040,41
Innfrielsesdato: 30.09.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 1.943.355-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1.232.951,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Se borettslagets vedtekter og husordensregler for videre forpliktelser.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78562400

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 357 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er del av felles tomt for borettslaget. Matrikkeldata i rapportutkastet angir tomteareal til 1 357,1 m². Fellesarealer og
utvendige tomteforhold forvaltes normalt av borettslaget, herunder felles adkomst, sykkelbod, atrium og takterrasse. Tomteforhold vurderes i denne rapporten kun i den grad forholdene har direkte betydning for boenheten.

Områdebeskrivelse

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

Grønland er kjent for sine frukt- og grønnsaksbutikker, et paradis for matentusiaster, med et variert utvalg av smaker som virkelig utfordrer smaksløkene. På Tøyen

finner du Postkontoret, et flott sted for shuffleboard og brettspill med venner. I nærheten av Rathkes plass kan du nyte en pizza på Apostrophe by Lofthus Samvirkelag, eller overlate valget av middag til kokken og prøve deres anerkjente Omakase. I nærområdet finner du også unike nisjebutikker som F5, et familieeid verksted drevet av tre brødre, samt kafeene Kuro Oslo og Kollekted By, alle bare et steinkast unna. For dagligvarer finner du både Rema 1000, KIWI og Coop innen gangavstand, i tillegg til lokale butikker som Vatan Import og Makwans kjøttsenter.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.2006 for bruksendring og ombygging til boliger og serveringssted. Dokumentet følger vedlagt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.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
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig) etter bestemmelsene i S-3525 av 24.04.96. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Christian Krohgs gate 35 - mulig ulovlig kommersiell parkeringsplass og skilting. Se saksnummer: 2025/23186. Status: Under behandling.

Christian Krohgs gate 35 - forhåndskonferanse, etablering av studentboliger. Det er ønskelig å etablere studentboliger på tomten. Se saksnummer: 2025/21731. Status: Under behandling.

Christian Krohgs gate 35 - forhåndskonferanse, etablering av studentboliger. Se saksnummer: 2025/21731. Status: Under behandling.

Christian Krohgs gate 35 - oppføring av studentboligbygg. Se saksnummer: 2026/09610. Status: Under behandling

Christian Krohgs gate 35 - mulig ulovlig kommersiell parkeringsplass og skilting. Se saksnummer: 2025/23186. Status: Under behandling.

Christian Krohgs gate 47 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Seksjon 1. Omsøkt tiltak omfatter en bygård med fire etasjer. 1. etasje består av to næringslokaler mot gate. Denne byggesaken omfatter bruksendring av seksjon 1 til bolig. Eiendommen er lokalisert i bydel Grünerløkka, og er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Se saksnummer: 2025/07766. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202553899.

Christian Krohgs gate 47 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Seksjon 2. Omsøkt tiltak omfatter en bygård med fire etasjer. 1. etasje består av to næringslokaler mot gate. Denne byggesaken omfatter bruksendring av seksjon 2 til bolig. Eiendommen er lokalisert i bydel Grünerløkka, og er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Se saksnummer: 2025/07717. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202554603.

Storgata 38 - midlertidig bruksendring fra hybler til kontor og resepsjon - Blå Kors. Se saksnummer: 2025/15466. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202458222 som er avsluttet og gitt ferdigattest.

Hausmanns gate 6 - ombygging og bruksendring til hotell. Se saksnummer 2026/07585. Status: Under behandling.

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

301/208/114:
20.03.1935 - Dokumentnr: 991002 - Best. om vann/kloakkledn.

02.09.1936 - Dokumentnr: 304136 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

13.07.1955 - Dokumentnr: 305979 - Bestemmelse om vannrett

12.10.1959 - Dokumentnr: 516857 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.02.2024 - Dokumentnr: 1075501 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om midlertidig unntak fra vegloven § 29

24.07.1856 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL FJERDINGENSGT 30 M/FL ADR

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet). 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. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar totalpris for alle visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 110 150,- 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 13. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Megler 2
David Gjone, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94984649

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Christian Krohgs gate 30

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 365 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole		7 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	8 min 0.6 km

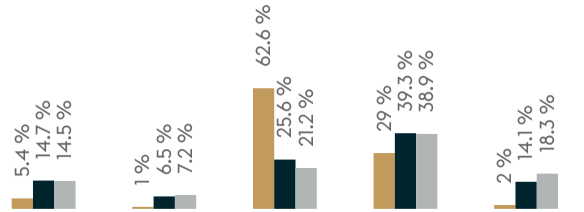
Offentlig transport

Hausmanns bru	Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	3 min 0.3 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Lille Grønland barnehage (1-2 ...	25 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	87 barn	3 min 0.2 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	63 barn	4 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	4 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shadi Ali	9578-5994-4-3371122	2026-10-06 10:33:27

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
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0354/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Shadi Ali

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på før min tid, men ingenting under min tid.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing på takterrassen. Hele blokka ble også pussa opp en gang på 2000 tallet tror jeg. Usikker.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke. Men vet det har blitt endret etter opprinnelig byggeår

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0354/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Shadi Ali	**2026-10-06**

Identifikasjon

Shadi Ali

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

Christian Krohgs gate 30
0186 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1903
BRA:	44 m^2
BRA-i:	41 m^2
Rapportdato:	6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	3	1	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vannledninger	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad/wc - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2)
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon	manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er laget en sovealkove med skyvedører med frostet glass.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.10.2026	**6.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Shadi Ali**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Christian Krohgs gate 30, 0186 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**114**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**39**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1903**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Oslo sentrum i bydel Grünerløkka. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget. Boligen ligger i et gammelt fabrikklokale, som ble omgjort til leiligheter i 2006. Det er felles takterrasse som er pusset opp i nyere tid.
Det er en rekke grøntområder i nærheten, som St. Hanshaugen park, Kubaparken, Botanisk hage, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Felles varmtvann.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Boligbygg over 7 etasjer samt underetasje og kjeller.
Støpt plate på mark. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av treverk og murkonstruksjon.
Utvendige fasader forblendet med teglstein.
Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**44**	**41** Entre, gang, sovealkove, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.	**3** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**41**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg disponerer leiligheten én bod i kjeller oppmålt til ca. 3 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er laget en sovealkove med skyvedører med frostet glass.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest datert 29/11-2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Leiligheten har røykvarsler tilkoblet felles varslingsanlegg og brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Beskrivelse	
Vinduer med to-lags glass fra 2005. Leiligheten har slett entrédør fra Viljand med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull, og med innendør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Oppsummering	**TG-1**
Vinduer har to-lags glass fra 2005. Leiligheten har entrédør fra Viljand med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB, med kikkehull og innerdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse
Stilrent kjøkken med sorte, slette fronter og benkeplate av laminat. God skap- og benkeplass i innredning, samt kjøkkenøy med rom for sitteplasser under benken. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med to-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen er stilren med sorte, slette fronter og benkeplate av laminat, samt god skap- og benkeplass og en kjøkkenøy med plass til sitteplasser. Det er underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Overflater og innredning fremstår i god stand uten registrerte avvik. Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse
Det er en kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter. Det er felles mekanisk avtrekk via en luke i veggen på kjøkkenet.

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator med omluft (resirkulering), i form av en kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter. I tillegg er det felles mekanisk avtrekk via en luke i veggen på kjøkkenet. Det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Oppsummering	**TG-1**
Etasjeskillet er oppbygd som trebjelkelag. Det er ved befaringen ikke registrert skjevheter, svikt eller andre forhold som tilsier avvik, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i forhold til alder og byggemåte. Normalt vedlikehold må påregnes.	

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering	TG-1
Avløpsrør er utført i plast og støpejern. Det er ikke registrert lekkasjer eller andre avvik ved besiktigelsen. Normal vedlikeholds- og utskiftingsintervall må påregnes ut fra rørenes alder.	

6.6 Vannledninger TG-3



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Nei**
Fant ikke hovedstoppekranen på befaringsdagen.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2005**

Oppsummering	TG-3
Vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast, basert på arbeid utført i 2005. Hovedstoppekranen ble ikke lokalisert eller funksjonstestet på befaringsdagen, og dens tilstand og plassering er derfor ikke verifisert. Manglende tilgang til stoppekran gir redusert mulighet for rask avstenging ved lekkasje. Det anbefales å avklare stoppekranens plassering og funksjon.	
Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré, og anlegget har kursfortegnelse. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer ved befaringen, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon på nyere el-kontroll gir usikkerhet om anleggets tilstand, og det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert elektrofagfolk for å avklare dette.

6.8 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering — TG-1

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er opplyst at det er foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal, alderstilsvarende stand.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon, Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og sovealkove.

Oppsummering — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt felles mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og sovealkove. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

6.10 Våtrom: Bad/wc



Sprekker i fuger, og i silikon skjøter.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2006.

Overflater

Type vegg	**Flis**



Type gulv	Flis

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger
- Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har overflater med flis på både gulv og vegger. Det er registrert riss og sprekker i flisfugene, samt sprekker i mykfugen (silikonfugen) i overgangen mellom gulv og vegg. Slike avvik svekker tettesjiktets funksjon og kan over tid gi fuktinntrengning bak flisene med risiko for fuktskader i konstruksjonen bak. Det anbefales utbedring av fuger for å opprettholde vanntettheten.

Fallforhold

Beskrivelse

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved døren er cirka 30 mm. Dette er innenfor dagens krav.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Fall til sluk er kontrollert ved måling av høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør, som utgjør cirka 30 mm. Dette tilfredsstiller gjeldende krav, og det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast

Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemring på sluket.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har plastsluk hvor membranen er festet til slukets klemring. Tettesjiktets utførelse er ukjent, og det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Avviket er vurdert til tilstandsgrad 2. Dersom tettesjiktet svikter, kan det føre til vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for utbedring på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Sanitær utstyr er normalt godt vedlikeholdt.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med servant med servantskap, toalett og hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår normalt godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft ved døren.

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet er ventilert med felles mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert tilrettelagt tilluftsåpning, for eksempel spalte under dør, som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning i rommet. Manglende eller utilstrekkelig tilluft kan redusere avtrekkets effekt og gi dårligere uttørking av fukt, med økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer over tid. Tilrettelegging for tilluft bør vurderes.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot naboen og mot et fastmontert kjøkkeninnredning.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsonen vender mot nabo og mot fastmontert kjøkkeninnredning. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner, uten indikasjoner på fukt. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å anta fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.11 Gulv TG-1

Beskrivelse

Laminat i oppholdsrom, samt fliser med gulvvarme på bad.

Oppsummering	TG-1

Gulv har laminat i oppholdsrom og fliser med gulvvarme på bad. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal for byggets alder og bruk.

6.12 Vegger TG-1

Beskrivelse

Malte flater, samt felter med teglstein. Fliser på bad.

Oppsummering **TG-1**

Overflater består av malte flater, felter med teglstein og fliser på bad. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstår i henhold til alder og normal bruk.

6.13 Tak TG-1

Beskrivelse

Malte, slette takoverflater.

Takhøyden er 244 cm.

Oppsummering **TG-1**

Takoverflatene er malte og slette, og takhøyden er målt til 244 cm. Det er ikke registrert avvik, og bygningsdelen vurderes å være i normal, god stand i forhold til alder og bruk.

6.14 innerdører TG-1

Beskrivelse

Hvit glatt dør til badet. Skyvedører med frostet glass til sovealkoven.

Oppsummering **TG-1**

Innerdørene består av en hvit, glatt dør til badet samt skyvedører med frostet glass til sovealkoven. Det er ikke registrert avvik, og dørene fremstår i normal, god stand i henhold til byggeår og standard for øvrig.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/David Gjone
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: d.gjone@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0354/26 Vår ref.: 10270-1-039 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Christian Krohgs Gate 30
Organisasjonsnr:	988429384
Andelseier:	Ali, Shadi
Adresse:	Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	208
Bnr.	114

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78562400.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har fått innvilget søknad om sikring hos NBBL fom. 01.10.26. Det skal tilrettelegges for IN.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi er ny forr.fører fra 01.08.2026. Tidligere forr.fører: USBL v/Caroline Evensen, epost: ce@usbl.no
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Lån: IN: Det er søkt om sikringsavtale og videreføring av IN for det ene lånet. Det er ikke klart pr. 22.07.2026 og det er derfor ikke mulig å nedbetale på sin andel av IN lånenr. 1234 1636.52.26141 (utbedring takterrasse 2022). Styret har søkt om refinansiering av lånet på kr 50.616.319 i OBOS-banken. Lånet er ikke innvilget p.t.
- Parkering: Kun gateparkering.
- TV/bredbånd: Borettslaget har en kollektivavtale med GlobalConnect som leverer Internett og TV.
- Felles varmtvann og fyring og ingen avregning etter faktisk forbruk.
- Heis: En personheis og en vareheis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16365226141
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	4 975 926,88
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12120531393
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	45 338 040,41
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 173,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Beboer strøm	309,00	
Renter/avdrag lånenr. 1212.05.31393	2 594,00	
Renter/avdrag lånenr. 1636.52.26141	238,00	
Fjernvarme	618,00	
Bredbånd	209,00	
Felleskostnader	2 205,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 iht tidl.ff.**(med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1.063,-
Fradragsberettigede kostnader:	24.452,-
Annen formue:	14.447,-
Gjeld:	448.335,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16365226141
Restsaldo:	35 459,32
Kapitalkostnader:	713,46

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12120531393
Restsaldo:	404 757,95
Kapitalkostnader:	7 776,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 440 217,27 pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.**

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jonatan Angell-Ramberg, e-post: styret@ck30.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

ANSVAR

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

SIKKERHET

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

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

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

VED BRANN

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

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

RO & ORDEN

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

SØPPEL

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

BRUK AV BODENE

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

FELLESAREALER

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

HUSDYRHOLD

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

etterlater ekskrementer/urinerer på boligsameiets område. Båndtvang skal håndheves.
- Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

MISLIGHOLD

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

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

MER INFORMASJON

Utover disse husordensregler, henvises til: Vedtekter for CK30

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

Husordensreglene ble vedtatt ved generalforsamling 25.4.2019.

Vedtekter
for
Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

Borettslaget består av 115 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

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

§2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

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

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-4 Andelseier, beboer og folkeregistrering

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

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

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

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

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

§ 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 ell er vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

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 måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 4-3 Korttidsutleie

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 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/inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, 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, vasker, apparater, 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 og lignende.

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

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

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 5-3 Skjerming på balkong

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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse
§ 6-1 Mislighold

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 Fravikelse

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i 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 fremmøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 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 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2 Taushetsplikt

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

§ 11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS

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

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

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslagloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

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

§ 13-2 Forholdet til borettslagloven

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- 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 Krohgs gate 30

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - 8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

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 Krohgs gate 30 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel 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 Endring av borettslagets vedtekt § 4.3 Korttidsutleie

5.2 Forslag til ny vedtekt - Sletting av tapte, overlatte eller solgte nøkkelbrikker

5.3 Forslag om oppføring av gjerde med port foran inngangen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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 250 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret har ikke vært endret siden 2018. Samtidig har kostnadene i samfunnet og for borettslaget økt vesentlig. Sittende styre har lagt ned en omfattende innsats de siste fire årene, med å rydde opp i borettslagets økonomi og omfattende problemer med ulovlig utleie, skiftet ut alle leverandører, og hentet inn et omfattende etterslep på nødvendig vedlikehold. Dette har medført store kostnadsbesparelser for borettslaget, slik at felleskostnadene ikke har måtte økes, og bedret bomiljøet og bygningen, slik at botiden og verdien på leilighetene og eiendommen har økt betraktelig.

Samtidig betaler styremedlemmene mellom 40-50% skatt på styrehonoraret, og jobber vesentlig flere timer per år enn honoraret dekker, for å drifte og vedlikeholde et bygg med 115 andelsleiligheter på best mulig måte, og yte god service til alle beboere i Christian Krohgs gate 30. Den foreslåtte økningen av styrehonoraret vil ikke dekke opp for alle timene styret legger ned i CK30, men vil etter vårt syn være en beskjeden og rimelig kompensasjon for alt arbeidet, kostnadsbesparelsene og verdiøkningen for borettslaget som styret har bidratt med.

Styret foreslår derfor det vi anser å være en beskjeden økning av styrehonoraret til kr 250 000,- totalt. Dette vil medføre at det enkelte styremedlem vil få en økning av sitt honorar tilsvarende omtrent kr 2500,- kroner per år.

5. Andre saker

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4.3 Korttidsutleie

Borettslagets vedtekter §4.3 angir at andelseiere er pliktige til å melde fra til styret før korttidsutleie, og at styret selv velger når og på hvilken måte dette gjøres. Dessverre utnytter enkelte andelseiere ordningen, og leier ut ulovlig på AirBNB store

deler av året uten selv å bo i leiligheten. Disse andelseierne nekter å å fremlegge utleiekalender på forepørsel fra styret. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret, unødvendige kostnader og problemer for borettslaget, og er urettferdig overfor andelseiere som følger reglene og borettslagsloven. Dersom utleie nektes avsluttet, vil dette også medføre juridiske omkostninger for borettslaget.

Styret foreslår derfor å presisere at andelseiere er pliktige til å fremvise utleiekalender fra AirBNB eller lignende tjenester, dersom de leier ut vesentlig mer enn borettslagsloven tillater, selv om man i utgangspunktet allerede er pliktig til å gjøre dette etter dagens vedtekt. Endringen vil bidra til å sikre likebehandling mellom andelseiere, bedret bomiljø, at ingen andelseiere kan leie ut mer enn andre kan etter borettslagsloven, og gjøre det enklere for styret å avslutte pågående ulovlig utleie av leiligheter.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak av endret vedtekt:
Dagens ordlyd i borettslagets vedtekter § 4.3 endres til:
"**§ 4-3 Korttidsutleie**

Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere på forhånd melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen skal leies ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte. Andelseiere plikter å fremlegge utleiekalender fra AirBNB og lignende utleietjenester på forespørsel fra styret. Dersom utleie ikke meldes inn, eller en andelseier ikke fremlegger utleiekalender på forespørsel, vil dette være et mislighold som tilsvarer en pågående og ulovlig bruksoverlatelse av andelen."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.2 Forslag til ny vedtekt - Sletting av tapte, overlatte eller solgte nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker til adgangssystemet gir adgang til både hoveddøren og borettslagets boder og fellesareal. Styret opplever dessverre fra tid til annen at nøkkelbrikker mistes uten at dette meldes inn, eller til og med at nøkkelbrikker selges eller lånes ut til uvedkommende som ikke bor i borettslaget, noe som gir dem urettmessig adgang til å bruke takterrassen og andre fellesarealer, og tilgang til boder. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, og har enkelte tilfeller medført hærverk og innbrudd i boder og annet fellesareal.

Styret mener i utgangspunktet å ha hjemmel til å slette brikker som mistes, overlates eller selges til uvedkommende av åpenbare sikkerhetmessige årsaker, men har opplevd at andelseiere som har mistet, overlatt eller solgt brikker til uvedkommende likevel har motsatt seg at slike brikker slettes. Styret ønsker derfor å presisere i vedtektene at brikker som mistes, overlates eller selges til uvedkommende kan slettes uten forvarsel. Dersom andelseiere som mister, overlater eller selger nøkkelbrikker til uvedkommende har behov for nye brikker, kan de bestille disse av styret, og alle andelseiere har uansett flere nøkkelbrikker og adgang til borettslaget gjennom app på sin telefon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak av ny vedtekt:

"§ XX Adgangsbrikker til borettslaget
Adgangsbrikker til borettslaget gir adgang til hovedinngang, sykkelbod, takterrasse, boder og andre fellesarealer. Dersom adgangsbrikker mistes, overlates eller selges til uvedkommende, eller på annen måte kommer på avveie, kan

styret slette slike adgangsbrikker uten forvarsel."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.3 Forslag om oppføring av gjerde med port foran inngangen

Borettslaget ligger i et belastet strøk, og har i sommerhalvåret store problemer med at uvedkommende både oppholder seg på, forsøpler og utfører hærverk på borettslagets uteareal foran inngangen. I tillegg har vi hatt flere hendelser hvor personer i gateløpet har oppført seg truende og aggresivt, og tatt seg inn i borettslagets fellesareal, og utført hærverk eller stjålet ulike gjenstander.

En andelseier har derfor fremmet forslag om at styret undersøker muligheten for, og søker om å oppføre gjerde med port foran borettslagets uteareal mot gaten.

Forslag til vedtak: Styret undersøker mulighetene juridisk, praktisk og kostnadmessig, til oppsett av gjerde i forhagen mot veien. Styret ser også på muligheten til å forbedre adgangskontrollen til selve bygget i sammenheng med dette, kanskje med en slags sluse-ordning som gjør det vanskeligere å smette inn bak folk som går inn og ut av bygget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas. Styret anbefaler de gis fullmakt til å søke om å oppføre slikt gjerde til kommunen, med de kostnader en slik byggesøknad medfører.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Annie Højvang Nielsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hilde Cathrine Kjepso, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år

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

1. Annie Højvang Nielsen – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Annie Højvang Nielsen til styremedlem for 2 år. Annie har sittet i styret i forrige periode hvor hun har gjort en god jobb. Hun er ofte å se ved inngangen til bygget hvor hun plukker søppel, ugress og løv på eget initiativ. Dette vitner om Annie sin dedikasjon til å gjøre CK30 til ett godt sted å bo.

2. Hilde Kjepso – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Hilde Kjepso til styremedlem for 2 år. Hilde har vært varamedlem i ett år og har deltatt på flere styremøter selv om dette ikke har vært ett krav. Hilde er opptatt av å skape fellesskap og tilhørighet i borettslaget vårt og stiller med praktisk gjennomføringsevne i styret.

Forslag til vedtak: Annie Højvang Nielsen velges som styremedlem for 2 år.

Hilde Kjepso velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens instilling, og mener både Hilde og Annie vil passe godt inn i styrets sammmensetning. Både Hilde

og Anne har bevist over tid at de er engasjerte, og frivillig bidrar til fellesskapet og til å gjøre CK30 til et godt sted å bo for oss alle.

Styret innstilling:

Annie Højvang Nielsen velges som styremedlem for 2 år.

Hilde Kjepso velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for ett (1) år.

Det er ingen kandidater til vervet som varamedlem.

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

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i 2025/2026 bestått av:

Christoffer Kolbeinsen Surdal
Stian Kristiansen

Det skal velges to (2) medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens instilling. Christoffer har gjort en god jobb som medlem av valgkomiteen, i samarbeid med Stian Kristiansen. Stian Kristiansen flyttet dessverre fra borettslaget i februar 2026, og stiller derfor ikke til gjenvalg.

Styrets innstilling:

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 547 931**	**1 191 918**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 943 355	1 823 987
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 165 816	-3 777 528
Endringer i andre langsiktige poster	3 586 053	2 309 555
B. Årets endring disponible midler	**363 591**	**356 013**
C. Disponible midler	**1 911 522**	**1 547 931**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 621 502	2 031 579
Kortsiktig gjeld	-709 980	-483 648
C. Disponible midler	**1 911 522**	**1 547 931**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 946 774	9 542 612	10 099 501	9 500 087
Leie forretningslokaler	1	1 875	0	0	0
Sum leieinntekt		**9 948 649**	**9 542 612**	**10 099 501**	**9 500 087**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	60 560	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**60 560**	**0**	**0**
Sum inntekt		**9 948 649**	**9 603 172**	**10 099 501**	**9 500 087**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 725	31 725	32 000	35 250
Styrehonorar	3	225 000	225 000	225 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 428 854	1 215 927	1 885 748	1 350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	387 370	301 747	378 600	349 600
Kommunale avgifter/renovasjon		800 676	764 443	903 000	940 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	1 096	6 188	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 944	154 950	44 500	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	849 447	582 525	605 000	479 000
Revisjonshonorar		11 691	10 643	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar		166 620	160 366	166 600	175 000
Andre honorar	9	462 648	405 165	388 000	204 000
Kontorkostnad		0	3 607	0	0
TV/bredbånd		295 944	319 583	288 420	300 000
Kontingent og gaver		0	725	0	0
Forsikring		757 866	635 480	756 000	829 000
Andre kostnader	10	22 943	19 368	18 000	27 200
Sum kostnad		**5 457 825**	**4 837 440**	**5 708 868**	**4 994 050**
Driftsresultat før IN		**4 490 824**	**4 765 732**	**4 390 633**	**4 506 037**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		348 154	269 808	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 838 979**	**5 035 540**	**4 390 633**	**4 506 037**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		149 081	127 848	50 000	60 000
Rentekostnad		3 044 705	3 339 401	3 207 682	2 655 846
Netto finansposter		**2 895 624**	**3 211 553**	**3 157 682**	**2 595 846**
Årsresultat		**1 943 355**	**1 823 987**	**1 232 951**	**1 910 191**
Overført til/fra annen egenkapital		1 943 355	1 823 987	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 943 355**	**1 823 987**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	170 336 000	170 336 000
Påkostninger	4	4 081 651	4 081 651
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		**174 517 651**	**174 517 651**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		144 638	77 492
Kundefordringer		18 415	23 920
Andre kortsiktige fordringer		26 550	31 819
Forskuddsbetalte kostnader		229 851	212 689
Innestående konsernkonto og bank		2 202 047	1 685 659
Sum omløpsmidler		**2 621 502**	**2 031 579**
SUM EIENDELER		**177 139 153**	**176 549 230**

Balanse 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		**575 000**	**575 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 302 269	68 358 914
Sum opptjent egenkapital		**70 302 269**	**68 358 914**
Sum egenkapital	**12**	**70 877 269**	**68 933 914**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	53 179 249	58 345 065
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	13	18 491 456	14 905 403
Sum langsiktig gjeld		**105 551 905**	**107 131 668**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 332	2 532
Leverandørgjeld		439 418	250 943
Påløpne renter		14 686	17 663
Annen kortsiktig gjeld		245 543	212 510
Sum kortsiktig gjeld		**709 980**	**483 648**
Sum gjeld		**106 261 885**	**107 615 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**177 139 153**	**176 549 230**
Pantstillelser	14	105 551 905	107 131 668

Sted:_____ Dato:_____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Thomas Ax Gulbrandsrød
Styremedlem

Annie Højvang Nielsen
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 697 380	3 361 296
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	405 761	410 146
3616 Leietillegg varmtvann	519 972	173 324
3618 Fjernvamre	1 035 828	1 035 828
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	288 420	308 545
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 776 025	3 045 800
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 106 370	1 093 623
3690 Leie plass, strømforbruk til basestasjon	117 018	114 050
3605 Leie bod	1 875	0
Sum	**9 948 649**	**9 542 612**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	60 560
Sum	**0**	**60 560**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	225 000	225 000
Sum	**256 725**	**256 725**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 115 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 153	94 870
6340 Heisalarm	1 719	0
6341 Brannalarm	3 708	0
6360 Annet renhold	4 389	0
6361 Fast renhold	145 550	145 805
6362 Skadedyrutryddelse	22 444	15 777
6364 Matteleie	15 032	12 134
6392 Containerleie/tømming	9 369	13 415
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 006	19 747
Sum	**387 370**	**301 747**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Webhotell og lisens bevar HMS	1 096	6 188
Sum	**1 096**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	3 951
6541 Kontormaskiner	1 399	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 694	126 203
6552 Driftsmateriell	1 194	865
6581 Programvare	0	3 189
6583 IT-lisensavgift	6 658	20 741
Sum	**15 944**	**154 950**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	35 051	57 015
6603 Vedlikehold elektro	12 274	2 743
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 813
6610 Andre vaktmestertjenester	23 413	9 994
6611 Vedlikehold heiser	123 426	85 849
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 604
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	138 034	122 665
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	214 948	74 847
6630 Egenandel forsikring	18 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 897	142 125
6644 Fasade/balkonger	57 217	37 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	225 188	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	28 196
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 173
Sum	**849 447**	**582 525**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 160	18 697
6720 Juridisk honorar	34 563	48 398
6750 Vakthold	410 926	338 070
Sum	**462 648**	**405 165**

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

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 505	188
7719 Møter, div. styret	0	196
7770 Betalingskostnader	1 403	1 327
7771 Andre gebyrer	50	0
7773 Omkostninger innkreving	9 583	17 129
7790 Andre kostnader	10 150	517
7792 Ørediferanse	0	-2
7795 Husleietap	253	13
Sum	**22 943**	**19 368**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	575 000	0	575 000
Sum innskutt egenkapital	**575 000**	**0**	**575 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	68 358 914	1 943 355	70 302 269
Sum opptjent egenkapital	**68 358 914**	**1 943 355**	**70 302 269**
Sum egenkapital	**68 933 914**	**1 943 355**	**70 877 269**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:		IN- lån
Lånenummer:	**16365226141**	**12120531393**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 568 290	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	5 205 296	53 139 769
Avdrag i perioden:	126 012	5 039 804
Lånesaldo 31.12:	**5 079 283**	**48 099 966**
Saldo 5 år frem i tid:	4 303 328	41 658 620
Andelssaldo 01.01:	0	14 905 403
Innbetalt IN i perioden:	0	3 934 207
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	348 154
Andelssaldo 31.12:	**0**	**18 491 456**
Sum pantegjeld for lån:	**5 079 283**	**66 591 422**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 288 123	1 288 123
	1	1 190 280	1 190 280
	1	1 171 278	1 171 278
	1	1 168 222	1 168 222
	1	1 163 417	1 163 417
	1	1 070 660	1 070 660
	1	1 059 240	1 059 240
	1	981 270	981 270
	1	976 248	976 248
	1	952 576	952 576
	1	922 958	922 958
	1	911 165	911 165
	1	908 763	908 763
	1	893 037	893 037
	1	870 550	870 550
	1	838 437	838 437
	2	783 401	1 566 802
	2	777 723	1 555 446
	5	769 860	3 849 300
	1	765 928	765 928
	4	758 285	3 033 140
	1	756 975	756 975
	1	756 958	756 958
	1	752 388	752 388
	1	751 295	751 295
	3	746 491	2 239 473
	1	745 618	745 618
	1	743 653	743 653

Langsiktig gjeld

	2	739 502	1 479 004
	1	737 755	737 755
	3	731 857	2 195 571
	1	727 401	727 401
	2	726 180	1 452 360
	1	717 444	717 444
	1	708 489	708 489
	3	702 592	2 107 776
	1	652 928	652 928
	1	641 658	641 658
	1	512 803	512 803
	1	458 759	458 759
	1	412 121	412 121
	1	381 545	381 545
	1	311 656	311 656
	1	242 205	242 205
	1	221 021	221 021
	1	173 058	173 058
	1	53 944	53 944
	1	15 725	15 725
	1	13 541	13 541
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226141	1	99 532	99 532
	1	80 822	80 822
	1	69 914	69 914
	1	69 555	69 555
	1	65 961	65 961
	1	65 191	65 191
	1	63 703	63 703
	2	63 574	127 148
	1	63 420	63 420
	1	63 215	63 215
	1	62 291	62 291
	3	62 137	186 411
	1	61 983	61 983
	1	61 213	61 213
	1	61 085	61 085
	1	60 597	60 597
	1	59 930	59 930
	1	57 646	57 646
	1	56 773	56 773
	1	56 311	56 311
	1	56 003	56 003
	1	55 823	55 823
	1	55 259	55 259
	1	55 182	55 182
	1	54 591	54 591
	1	53 231	53 231
	1	51 460	51 460
	1	50 716	50 716
	1	48 611	48 611

Langsiktig gjeld

1	47 995	47 995
1	45 249	45 249
1	43 735	43 735
1	43 452	43 452
1	43 016	43 016
1	42 913	42 913
3	42 580	127 740
1	41 681	41 681
1	41 168	41 168
1	40 449	40 449
1	39 115	39 115
1	39 064	39 064
2	38 165	76 330
3	37 780	113 340
3	37 703	113 109
1	37 575	37 575
3	37 524	112 572
3	37 447	112 341
10	37 267	372 670
3	36 908	110 724
3	36 805	110 415
3	36 651	109 953
3	36 523	109 569
2	36 446	72 892
1	36 420	36 420
1	36 292	36 292
3	36 215	108 645
1	36 112	36 112
4	36 061	144 244
1	35 907	35 907
1	35 855	35 855
1	35 778	35 778
1	35 522	35 522
2	35 445	70 890
1	35 265	35 265
1	35 188	35 188
1	35 162	35 162
2	35 034	70 068
1	34 983	34 983
1	34 726	34 726
1	34 546	34 546
1	34 161	34 161
1	34 033	34 033
1	33 956	33 956
2	33 674	67 348
1	33 545	33 545

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	71 670 705
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**105 551 905**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**174 417 651**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styreleder	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Thomas Ax Gulbrandsrød (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Annie Højvang Nielsen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Einar Teigstad Lervik (sign.)	15.03.2026

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 Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Christian Krohgs Gate 30 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: GF9XX-TB6KC-BFST0-Y225V-ZZ1PS-03OAS

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: GF9XX-TB6KC-BFST0-Y225V-ZZ1PS-03OAS

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: 51.174.xxx.xxx
2026-03-16 19:05:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GF9XX-TB6KC-BFST0-Y225V-ZZ1PS-03OAS

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 Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
Styremedlem, Annie Højvang Nielsen
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Styremedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød
Varamedlem, Hilde Cathrine Kjepso

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

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

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en 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 Krohgs gate 30 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfrima. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til

LED i alle boder , trappeløp og fellesareal.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje.
- Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering paº borettslagets uteareal, for aº sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og beplanting, og maºnedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm paº balkong mot Westerdals, og beslag paº aºpne pipeløp paº tak, for aº hindre fuktskader.
- Fjerning av gamle telekomkabler og Telenor-antenner på tak.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk paº takterrassen.
- Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting paº takterrassen.
- Spyling og vask av takterrassen.
- Rydding og kasting av gamle sykler i sykkelboden.

Styrets arbeid

- Styret har fortsatt arbeidet med å skifte ut alle borettslagets leverandører, og sagt opp gamle, dyre og daºrlige kontrakter og avtaler. Dette har vært et tidkrevende arbeid, grunnet daºrlige kontraktsvilkaºr, men vil spare borettslaget for store utgifter i det lange løp. Vi har i år bl.a. skiftet heismontør, forsikringsselskap, og forretningsfører, og går 1. august 2026 over fra USBL til OBOS. OBOS bedre lånebetingelser på felleslånet, og har mange underleverandører med gode betingelser. Vi har blant annet inngått avtale om fast service med elektriker og låsesmed.
- Fortsatt overgang fra individuell maºling til strøm over felleskostnadene, for aº unngaº krav til montering av fjernmaºlere i hver leilighet, noe som har vist seg praktisk vanskelig og svært dyrt. Borettslaget gikk i desember 2025 over til en forvaltningsavtale for strøm med Gudbrandsdal Energi, og håper denne avtalen vil medføre ytterligere besparelser.
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-aºrskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfirma. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til LED i alle boder , trappeløp og fellesareal. Utskiftning av all belysning fra lysstoffrør til LED vil koste litt, men er nødvendig fordi det naº ikke er tillatt aº selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil spare oss for ca. 14.000 kWh i aºret, vi vil derfor spare inn igjen utgiften med utskiftning i løpet av noen år.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje. Arbeidet pågår fortsatt.
- Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering paº borettslagets uteareal, for aº sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av vegetasjon paº uteareal og maºnedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm paº balkong mot Westerdals, hekk foran balkonger og beslag paº aºpne pipeløp paº tak, for aº hindre fuktskader.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og beplanting, og maºnedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner, og beslag paº aºpne pipeløp paº tak, for aº hindre fuktskader.
- Fjerning av gamle telekomkabler og Telenor-antenner på tak.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk paº takterrassen.
- Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting paº takterrassen.
- Spyling og vask av takterrassen.
- Rydding og kasting av gamle sykler i sykkelboden.
- Opprydding og avslutning av en rekke ulovlige utleieforhold, med påfølgende reduksjon av mislighold, hærverk, bråk, o.l. Det er per naº kun en leilighet i borettslaget som leies ut i strid med borettslagsloven. Dette har ført til en kraftig reduksjon av mislighold og festbraºk til tilnærmet null.
- Nytt gulvbelegg og lister i vareheisen.
- Haºndtering av forsikringssaker etter flere vannlekkasjer internt i leiligheter.
- Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
- Fjerning av alle dørmatter og møbler montert i fellesareal i ganger, i traºd med vedtektene.
- Oppfølging av ulike mislighold i borettslaget.
- Julebelysning og dekorasjon i fellesareal i desember/januar.

- Løpende vedlikehold.
- Løpende kommunikasjon med beboere.
- Fortsatt opprydding/oppdatering av borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte låser, og lignende hærverk.
- Innkjøp av ulikt utstyr for vask og vedlikehold av borettslaget.
- Månedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
- Oppfølging av klage til Plan- og bygningsetaten pa° strømskapene som ulovlig er satt opp i va°re blomsterbed.
- Vask/rens av nedløpsrør. Vask rens av takrenner og inngangsparti.
- Reparasjon av tjua-hekk foran balkonger mot gate, som vil sikre et helhetlig uttrykk som ikke skjemmer bygget, og samtidig hindrer innsyn for de som oppholder seg pa° balkongene.
- Fullført lekehuset for barn pa° taket, det er lagt inn strøm, belysning og benker, slik at dette blir bedre a° bruke for barna i borettslaget.
- Styret har igangsatt arbeid med å få på plass et bilde eller annen dekorasjon i gangen i 1. etasje, som vedtatt på fjorårets generalforsamling, og er snart klare til å utføre dette.
- **Pa°ga°ende/fremtidige tiltak i 2026:**
  Styret fortsetter arbeidet med istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt pa° generalforsamlingi 2024. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet er snart ferdigmalt, og det ma° nå monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag.
- Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.
- Ny belysning pa° fasade og skilt ved inngangsparti.
- Utskiftning av all belysning i trappeløp, fellesareal og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det na° ikke er tillatt a° selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil ogsa° spare oss for ca. 14.000 kWh i a°ret, vi vil derfor spare inn igjen denne utgiften relativt raskt pa° strømregningen, og samtidig fa° bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.
- Utskiftning av brannvarslingsanlegget, som begynner å bli gammelt og overmodent for utskiftning.
- Utskiftning/reparasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- A°pningstreff for beboere på takterrasen hver va°r.
- Oppføring av nye styreboder til utleie, og for a° hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodomra°der.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes av rusmisbrukere.
- Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed, og rømingsveien vår fra elven, som Bymiljøetaen har stengt.
- Gjerde med port eller hev-/senkpullerter koblet til låsesystemet, eller annet stengsel, for å forhindre villparkering og uvedkommende foran bygget. Utearealet er ikke, og har aldri vært en parkeringsplass, og 1/3 av arealet er kommunal grunn. Det var tidligere avstengt, og ble kun a°pnet da vi gikk fra søppelskur til avfallbrønner, slik at renovasjonsbilen kunne rygge inn. Det har alltid vært ulovlig a° stanse der, og kommunen bøtela selv biler som stod ulovlig parkert her tidligere. Styret mener na° at dagens løsning fungerer tilfredsstillende, og vi opplever ikke store problemer med villparkering grunnet bøtelegging, men vil se pa° om ordningen kan styrkes ytterligere. I tillegg er det svært mange rusmisbrukere som oppholder seg på arealet i sommerhalvåret, forsøpler, utfører hærverk, og det har vært noen tilfeller hvor disse har tatt seg inn i borettslaget, og det har oppstått situasjoner som beboere i borettslaget har opplevd som ubehagelige.
- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder på vegger i felles gangareal i alle etasjer.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.

- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.
- Undersøke alle nedløpsrør for skader med kamera og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av resterende telekomkabler på tak. Det er nå kun to kabler igjen som må fjernes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

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 27.04.2026.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - 8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten N. Pedersen

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: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

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 250 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4.3 Korttidsutleie

Borettslagets vedtekter §4.3 angir at andelseiere er pliktige til å melde fra til styret før korttidsutleie, og at styret selv velger når og på hvilken måte dette gjøres. Dessverre utnytter enkelte andelseiere ordningen, og leier ut ulovlig på AirBNB store deler av året uten selv å bo i leiligheten. Disse andelseierne nekter å å fremlegge utleiekalender på forepørsel fra styret. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret, unødvendige kostnader og problemer for borettslaget, og er urettferdig overfor andelseiere som følger reglene og borettslagsloven. Dersom utleie nektes avsluttet, vil dette også medføre juridiske omkostninger for borettslaget.

Styret foreslår derfor å presisere at andelseiere er pliktige til å fremvise utleiekalender fra AirBNB eller lignende tjenester, dersom de leier ut vesentlig mer enn borettslagsloven tillater, selv om man i utgangspunktet allerede er pliktig til å gjøre dette etter dagens vedtekt. Endringen vil bidra til å sikre likebehandling mellom andelseiere, bedret bomiljø, at ingen andelseiere kan leie ut mer enn andre kan etter borettslagsloven, og gjøre det enklere for styret å avslutte pågående ulovlig utleie av leiligheter.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Forslag til ny vedtekt - Sletting av tapte, overlatte eller solgte nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker til adgangssystemet gir adgang til både hoveddøren og borettslagets boder og fellesareal. Styret opplever dessverre fra tid til annen at nøkkelbrikker mistes uten at dette meldes inn, eller til og med at nøkkelbrikker selges eller lånes ut til uvedkommende som ikke bor i borettslaget, noe som gir dem urettmessig adgang til å bruke takterrassen og andre fellesarealer, og tilgang til boder. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, og har enkelte tilfeller medført hærverk og innbrudd i boder og annet fellesareal.

Styret mener i utgangspunktet å ha hjemmel til å slette brikker som mistes, overlates

eller selges til uvedkommende av åpenbare sikkerhetmessige årsaker, men har opplevd at andelseiere som har mistet, overlatt eller solgt brikker til uvedkommende likevel har motsatt seg at slike brikker slettes. Styret ønsker derfor å presisere i vedtektene at brikker som mistes, overlates eller selges til uvedkommende kan slettes uten forvarsel. Dersom andelseiere som mister, overlater eller selger nøkkelbrikker til uvedkommende har behov for nye brikker, kan de bestille disse av styret, og alle andelseiere har uansett flere nøkkelbrikker og adgang til borettslaget gjennom app på sin telefon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Forslag om oppføring av gjerde med port foran inngangen

Borettslaget ligger i et belastet strøk, og har i sommerhalvåret store problemer med at uvedkommende både oppholder seg på, forsøpler og utfører hærverk på borettslagets uteareal foran inngangen. I tillegg har vi hatt flere hendelser hvor personer i gateløpet har oppført seg truende og aggresivt, og tatt seg inn i borettslagets fellesareal, og utført hærverk eller stjålet ulike gjenstander.

En andelseier har derfor fremmet forslag om at styret undersøker muligheten for, og søker om å oppføre gjerde med port foran borettslagets uteareal mot gaten.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år

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

1. Annie Højvang Nielsen – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Annie Højvang Nielsen til styremedlem for 2 år. Annie har sittet i styret i forrige periode hvor hun har gjort en god jobb. Hun er ofte å se ved inngangen til bygget hvor hun plukker søppel, ugress og løv på eget initiativ. Dette vitner om Annie sin dedikasjon til å gjøre CK30 til ett godt sted å bo.

2. Hilde Kjepso – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Hilde Kjepso til styremedlem for 2 år. Hilde har vært varamedlem i ett år og har deltatt på flere styremøter selv om dette ikke har vært ett krav. Hilde er opptatt av å skape fellesskap og tilhørighet i borettslaget vårt og stiller med praktisk gjennomføringsevne i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Annie Højvang Nielsen for 2 år.

Valgt ble: Hilde Kjepso for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for ett (1) år.

Det er ingen kandidater til vervet som varamedlem.

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

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Kolbeinsen Surdal for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i 2025/2026 bestått av:

Christoffer Kolbeinsen Surdal
Stian Kristiansen

Det skal velges to (2) medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Vedtak:
Valgt ble: Christian Arstein for 1 år

Valgt ble: Lukas Tandberg for 1 år

Protokoll for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Morten Nedregård Pedersen (sign.)	27.04.2026



INNKALLING 2025

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlem til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

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

5. Andre saker

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

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

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

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

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

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		**575 000**	**575 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 358 914	66 534 927
Sum opptjent egenkapital		**68 358 914**	**66 534 927**
Sum egenkapital	**12**	**68 933 914**	**67 109 927**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	58 345 065	62 122 593
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	13	14 905 403	12 595 848
Sum langsiktig gjeld		**107 131 668**	**108 599 642**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 532	15 791
Leverandørgjeld		250 943	622 338
Påløpne renter		17 663	27 011
Annen kortsiktig gjeld		212 510	182 230
Sum kortsiktig gjeld		**483 648**	**847 370**
Sum gjeld		**107 615 316**	**109 447 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**176 549 230**	**176 556 939**
Pantstillelser	14	107 131 668	108 599 642

Sted:_____ Dato:_____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Stian Kristiansen
Styremedlem

Annie Højvang Nielsen
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 361 296	3 201 216
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	410 146	373 019
3616 Leietillegg varmtvann	173 324	0
3618 Fjernvamre	1 035 828	1 035 828
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	308 545	529 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 045 800	2 724 547
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 093 623	1 222 616
3690 Leie plass, strømforbruk til basestasjon	114 050	108 000
Sum	**9 542 612**	**9 195 146**

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	225 000	224 999
Sum	**256 725**	**256 724**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 115 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	57 015	121 038
6603 Vedlikehold elektro	2 743	80 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 813	0
6610 Andre vaktmestertjenester	9 994	0
6611 Vedlikehold heiser	85 849	59 378
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 604	117 187
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	122 665	110 863
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 847	315 549
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	142 125	60 575
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 577
6644 Fasade/balkonger	37 500	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	28 196	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 173	48 649
Sum	**582 525**	**931 815**

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:		IN- lån
Lånenummer:	**16365226141**	**12120531393**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 568 290	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	5 323 583	56 799 010
Avdrag i perioden:	118 288	3 659 241
Lånesaldo 31.12:	**5 205 296**	**53 139 769**
Saldo 5 år frem i tid:	4 505 359	46 893 651
Andelssaldo 01.01:	0	12 595 848
Innbetalt IN i perioden:	0	2 579 363
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	269 808
Andelssaldo 31.12:	**0**	**14 905 403**
Sum pantegjeld for lån:	**5 205 296**	**68 045 173**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 316 244	1 316 244
	1	1 222 513	1 222 513
	1	1 216 264	1 216 264
	1	1 196 848	1 196 848
	1	1 193 725	1 193 725
	1	1 188 815	1 188 815
	1	1 094 034	1 094 034
	1	1 082 364	1 082 364
	1	1 070 537	1 070 537
	1	1 002 692	1 002 692
	1	997 560	997 560
	1	973 372	973 372
	1	943 107	943 107
	1	931 056	931 056
	1	928 602	928 602
	1	912 533	912 533
	1	889 555	889 555
	1	856 741	856 741
	2	800 503	1 601 006
	1	795 817	795 817
	2	794 702	1 589 404
	5	786 667	3 933 335
	1	782 649	782 649
	4	774 839	3 099 356
	1	773 500	773 500
	1	773 484	773 484
	1	768 813	768 813
	1	767 697	767 697

Langsiktig gjeld

	3	762 787	2 288 361
	1	761 895	761 895
	1	759 887	759 887
	2	755 646	1 511 292
	1	753 861	753 861
	1	750 067	750 067
	3	747 835	2 243 505
	1	743 280	743 280
	2	742 033	1 484 066
	1	733 106	733 106
	1	723 956	723 956
	3	717 931	2 153 793
	1	667 182	667 182
	1	655 666	655 666
	1	619 579	619 579
	1	523 998	523 998
	1	421 118	421 118
	1	389 874	389 874
	1	318 460	318 460
	1	247 492	247 492
	1	225 846	225 846
	1	176 836	176 836
	1	55 122	55 122
	1	16 068	16 068
	1	13 837	13 837
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226141	1	102 002	102 002
	1	82 827	82 827
	1	71 648	71 648
	1	71 280	71 280
	1	67 598	67 598
	1	66 809	66 809
	1	65 283	65 283
	2	65 152	130 304
	1	64 994	64 994
	1	64 783	64 783
	1	63 837	63 837
	3	63 679	191 037
	1	63 521	63 521
	1	62 732	62 732
	1	62 600	62 600
	1	62 101	62 101
	1	61 417	61 417
	1	59 076	59 076
	1	58 181	58 181
	1	57 708	57 708
	1	57 392	57 392
	1	57 208	57 208
	1	56 630	56 630
	1	56 551	56 551
	1	55 946	55 946

Langsiktig gjeld

1	54 552	54 552
1	52 737	52 737
1	51 974	51 974
1	49 817	49 817
1	49 186	49 186
1	46 372	46 372
1	44 820	44 820
1	44 530	44 530
1	44 083	44 083
1	43 978	43 978
3	43 636	130 908
1	42 716	42 716
1	42 189	42 189
1	41 453	41 453
1	40 085	40 085
1	40 033	40 033
2	39 112	78 224
3	38 718	116 154
3	38 639	115 917
1	38 507	38 507
3	38 454	115 362
3	38 376	115 128
10	38 191	381 910
3	37 823	113 469
3	37 718	113 154
3	37 560	112 680
3	37 429	112 287
2	37 350	74 700
1	37 323	37 323
1	37 192	37 192
3	37 113	111 339
1	37 008	37 008
4	36 955	147 820
1	36 797	36 797
1	36 745	36 745
1	36 666	36 666
1	36 403	36 403
2	36 324	72 648
1	36 140	36 140
1	36 061	36 061
1	36 035	36 035
2	35 903	71 806
1	35 851	35 851
1	35 587	35 587
1	35 403	35 403
1	35 009	35 009
1	34 877	34 877
1	34 798	34 798
2	34 509	69 018
1	34 378	34 378

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

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 Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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: L4DLL-KOIDE-DFW35-QIO7E-PVIPK-48AD8

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: L4DLL-KOIDE-DFW35-QIO7E-PVIPK-48AD8

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L4DLL-KOIDE-DFW35-QIO7E-PVIPK-48AD8

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 Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

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

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, og utbedring av sløyfefeil pa° brannvarslere i leiligheter.
- Bestilling av 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, utskiftning av lysrør til LED.
- Utskiftning av låsesystemet i hele bygget til StepLock, inkludert rømningsveier.
- Fjerning av byggegjerder ved rømningsvei fra brannbalkong mot elven, utenfor

CK28, slik at man kommer seg ut dersom det brenner.
- Fjerning av sykkelskur hvor narkomane oppholdt seg i samarbeid med Westerdals.
- Montering av innbruddshindrende beslag på brannbalkong mot elven.
- Ny rutine for renhold med månedlig fjerning av spindelvev og tørking av støv på karmer og vinduer. Ny rutine for vaktmester med rydding og vedlikehold av fellesareal og boder.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Ny rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Utskiftning av kamerasystem fra lisens til engangsavgift.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk på takterrassen.
- Oppgradering av beplanting på takterrassen.

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2024:

- Styret har nå skiftet ut alle borettslagets leverandører, og sagt opp gamle, dyre og dårlige kontrakter og avtaler. Dette har vært et tidkrevende arbeid, grunnet dårlige kontraktsvilkår, men vil spare borettslaget for store utgifter i det lange løp. Vi har nå bl.a. skiftet heismontør, vaktselskap, og renholds- og vaktmesterselskap. Vi har sagt opp avtalen med leveranse av strøm til parkeringsplassen på motsatt side av gaten, som tidligere styre hadde inngått, da denne overbelastet kursen og parkeringsselskapet ikke vill ebetale iht. avtalen.
- Overgang fra individuell måling til strøm over felleskostnadene, for å unngå krav til montering av fjernmålere i hver leilighet, noe som har vist seg praktisk vanskelig og svært dyrt.
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, og utbedring av sløyfefeil pa° brannvarslere i leiligheter.
- Bestilling av 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregatene og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Søkt og fått godkjent fravik for innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, utskiftning av lysrør til LED. Utskiftning av all belysning fra lysstoffrør til LED vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor tjene inn igjen denne utgiften relativt raskt.
- Utskiftning av låsesystemet i hele bygget til StepLock, inkludert rømningsveier.
- Fjerning av byggegjerder ved rømningsvei fra brannbalkong mot elven, utenfor CK28, slik at man kommer seg ut dersom det brenner.
- Fjerning av sykkelskur hvor narkomane oppholdt seg i samarbeid med Westerdals.
- Montering av innbruddshindrende beslag på brannbalkong mot elven.
- Ny rutine for renhold med månedlig fjerning av spindelvev og tørking av støv på karmer og vinduer. Ny rutine for vaktmester med rydding og vedlikehold av fellesareal og boder.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Ny rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Utskiftning av kamerasystem fra lisens til langt rimeligere engangsavgift.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av vegetasjon på uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, hekk foran balkonger og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk på takterrassaen.
- Oppgradering av beplanting på takterrassen. Ny jord og nye planter.
- Opprydding og avslutning av en lang rekke ulovlige utleieforhold, med pa°følgende reduksjon av mislighold, hærverk, bra°k, o.l. Det er per nå ikke lengre leiligheter som leies ut i strid med borettslagsloven. Dette har ført til en kraftig reduksjon av mislighold og festbråk til tilnærmet null.
- Vindusvask av alle vinduer.
- Nytt gulvbelegg i perosnheisen.
- Fjerning av siste rester av grafitti på fasaden mot Akerselven.
- Håndtering av forsikringssaker etter flere vannlekkasjer internt i leiligheter.
- Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
- Ny ordning med Vipps og mulighet for utleie av styreboder.
- Fjerning av alle dørmatter og møbler montert i fellesareal i ganger, i tråd med vedtektene.
- Oppfølging av ulike mislighold i borettslaget. Besøk i forliksrådet.
- Julebelysning og dekorasjon i fellesareal i desember/januar.
- Vasking/feiing av takterrasser og utemøbler.
- Løpende vedlikehold.
- Løpende kommunikasjon med beboere.
- Opprydding/oppdatering av borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.

- Ukentlig rydding i ganger og fellesareal.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte laºser, og lignende hærverk.
- Innkjøp av ulikt utstyr for vask og vedlikehold av borettslaget.
- Maºnedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
- Oppfølging av klage til Plan- og bygningsetaten på strømskapene som ulovlig er satt opp i våre blomsterbed.
- Vask/rens av nedløpsrør. Vask rens av takrenner og inngangsparti.
- Planter i gangene i alle etasjer, og vanning av disse.
- Oppføring av tjua-hekk foran balkonger mot gate, som vil sikre et helhetlig uttrykk som ikke skjemmer bygget, og samtidig hindrer innsyn for de som oppholder seg på balkongene.

Pågående/fremtidige tiltak i 2025:

- Styret ønsker å opprette en arbeidsgruppe for istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt på fjorårets generalforsamling. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet må først og fremst males, og det må monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag. Styret anbefaler interesserte andelseiere til å melde seg til en slik gruppe, og vil legge ut en forsepørsel i etterkant av generalforsamlingen.
- Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.
- Nytt gulvbelegg i vareheisen.
- Ny belysning på fasade og skilt ved inngangsparti.
- Utskiftning av all belysning (62 lamper i trappeløp og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil også spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor tjene inn igjen denne utgiften relativt raskt på strømregningen, og samtidig få bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.
- Utskiftning/reparasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- Åpningstreff for beboere paº takterrasen hver vår.
- Oppføring av nye styreboder til utleie, og for å hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodområder.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes avrusmisbrukere.
- Fullføre lekehuset for barn på taket, det er lagt inn strøm, men mangler belysning og benker, slik at dette blir bedre å bruke for barna i borettslaget.
- Paºgaºende klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed.
- Hev-/senkpullerter koblet til laºsesystemet, eller annet stengsel, for aº forhindre villparkering. Utearealet er ikke, og har aldri vært en parkeringsplass, og 1/3 av arealet er kommunal grunn. Det var tidligere avstengt, og ble kun åpnet da vi gikk fra søppelskur til avfallbrønner, slik at renovasjonsbilen kunne rygge inn. Det har alltid vært ulovlig å stanse der, og kommunen bøtela selv biler som stod ulovlig parkert her tidligere. Styret mener nå at dagens løsning fungerer tilfredsstillende, og vi opplever ikke store problemer med villparkering grunnet bøtelegging, men vil se på om ordningen kan styrkes ytterligere.
- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye laºser paº brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder paº vegger i felles gangareal i alle etasjer.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
- Nettingpaneler til øverste del av boder for aº hindre innbrudd.
- Undersøke alle nedløpsrør for skader med kamera og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av kabler og flytting av antenner tilhørende Telenor paº tak. Avtalen er oppsagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

1 VALG

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg

Styremedlem, Einar Teigstad Lervik

Styremedlem, Stian Kristiansen

Styremedlem, Annie Højvang Nielsen

Varamedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

1.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det er to (2) kandidater til vervet som styreleder for 1 år:

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

Forslag til vedtak:	Jonatan Ramberg velges som styreleder for 2 år.
Styrets innstilling:	Valgkomiteens innstilling er Jonatan Angell-Ramberg. Jonatan har vært styreleder i CK30 siden 2023. I denne perioden har han tatt aktive grep for å rydde opp i borettslagets prosedyrer og leverandøravtaler, noe som har ført til betydelige kostnadsbesparelser – et tiltak valgkomiteen vurderer som både nødvendig og positivt. Til daglig arbeider Jonatan som sivilarkitekt og byplanlegger i Plan- og bygningsetaten. Hans kjennskap til planprosesser og relevant lovverk har kommet borettslaget direkte til gode, blant annet i arbeidet med å stanse et planlagt gjerde rundt Røde Kors sine uteområder. Denne kompetansen anses som viktig å videreføre i styret. Jonatan har bodd i CK30 i 14 år og har uttrykt et tydelig langsiktig engasjement for borettslaget. Valgkomiteen har også mottatt skriftlige tilbakemeldinger fra beboere som ønsker at Jonatan fortsetter som styreleder. Eksisterende styremedlemmer vektlegger også ett godt samarbeid med Jonatan med ønsker om hans fortsettelse som styreleder. På bakgrunn av hans sterke faglige bakgrunn, gjennomføringskraft og vedvarende engasjement for fellesskapet, innstiller valgkomiteen Jonatan Angell-Ramberg til en ny periode som styreleder for 2 år.

1.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

Forslag til vedtak:	Einar Teigstad Lervik velges som styremedlem for 2 år. Thomas Ax Gulbrandsrød velges som styremedlem for 2 år
Styrets innstilling:	Valgkomiteens innstilling er Einar Teigstad Lervik og Thomas Ax Gulbrandsrød **Einar Teigstad Lervik:** Einar har vært medlem av styret i CK30 siden 2021, og har i denne perioden vært en aktiv bidragsyter til et godt bomiljø. Han har engasjert seg i både små og store saker, med et tydelig ønske om å gjøre CK30 til et trygt og velfungerende sted å bo. Gjennom sitt engasjement har Einar i stor grad fungert som borettslagets uformelle vaktmester. Han har tidligere erfaring som både styreleder og regnskapsfører i et annet sameie, og har totalt 12 års styreerfaring – inkludert sin tid i CK30. Einar har en teknisk bakgrunn som ingeniør, og denne kompetansen har vist seg verdifull i hans deltakelse i styret. Hans erfaring vil bidra til god kontinuitet i styrets arbeid. Valgkomiteen mener Einar fortsatt vil være en viktig ressurs for styret og borettslaget. Valgkomiteen innstiller Einar til nye 2 år som styremedlem. **Thomas Ax Gulbrandsrød:** Thomas har det siste året vært varamedlem i styret, og har i denne perioden deltatt aktivt på samtlige styremøter uten kompensasjon, til tross for at dette ikke er et krav for vararepresentanter. Valgkomiteen anser dette som et tydelig uttrykk for Thomas sitt sterke engasjement og ønske om å bidra positivt til utviklingen av CK30 som et godt og trygt bomiljø. Til daglig arbeider Thomas som IT-konsulent, og med dette tilfører han styret verdifull teknologisk kompetanse. Hans faglige bakgrunn, kombinert med et tydelig engasjement og ønsker om å bidra til at borettslaget vårt er et ryddig, trygt og hyggelig sted å bo, gjør at valgkomiteen innstiller Thomas til 2 år som styremedlem. Styrets innstilling er Einar Teigstad Lervik og Thomas Ax Gulbrandsrød

1.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en (1) kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:	Hilde Cathrine Kjepso velges som vara for 1 år
Styrets innstilling:	Valgkomiteens innstilling er Hilde Cathrine Kjepso Hilde har vært beboer i CK30 i tre og et halvt år, og trives svært godt både i bygget og nærmiljøet. Hun ser for seg å bli boende i borettslaget i lang tid, noe hun selv anser som et godt utgangspunkt for å kunne bidra positivt over tid. Hun har flere års erfaring med styrearbeid innen kunstbransjen, og bringer med seg både organisatorisk innsikt og samarbeidsvilje. Hilde er positiv, tålmodig og sosial. Hun tar gjerne på seg praktiske oppgaver, og har allerede vist et sterkt engasjement for nærmiljøet ved blant annet å rydde søppel både på takterrassen og langs Akerselva, helt på eget initiativ. Valgkomiteen vurderer Hildes holdninger, erfaring og engasjement som verdifulle ressurser for borettslagets videre utvikling, og innstiller med dette Hilde som vara for 1 år.

1.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Kjære beboere i CK30,

Mitt navn er Jan Erik Justice, og jeg ønsker å stille til valg som styreleder eller styremedlem i det kommende valget. Jeg har mange års erfaring med drift og forvaltning av eiendom og er konserndirektør i PHM Group, Nord-Europas største aktør innenfor drift og forvaltning av eiendom.

Jeg har tidligere erfaring fra styrearbeid og er nå styremedlem i Lederne, en skandinavisk lederorganisasjon for ledere. Med meg på laget får dere en person som tar ansvarlige valg, og som har et solid nettverk rundt seg for å bistå ved viktige vurderinger rundt videre drift og vedlikehold av bygget. Jeg har også et bredt nettverk av leverandører, og kan bidra til kostnadsbesparelser for CK30 gjennom rabatter som kommer alle beboere til gode.

Mitt første mål er å redusere den 10% økningen av felleskostnadene som ble innført ved årsskifte, noe som vil gi alle beboere mer å rutte med hver måned.

Med meg får dere:

- **Økonomisk forståelse**: Jeg har erfaring med å analysere regnskap, budsjetter og økonomiske rapporter.
- **Kjennskap til lovverk**: Jeg har god innsikt i lover og regler som gjelder for sameier og borettslag, samt styrets ansvar.
- **Kommunikasjon**: Jeg er en tydelig og god formidler, både muntlig og skriftlig.
- **Ledelse og samarbeid**: Jeg har erfaring med å lede og samarbeide i team og er vant til beslutningstaking på høyt nivå.
- **Forvaltning og drift**: Jeg har erfaring med vedlikehold, kontrakter med leverandører og byggteknisk vedlikehold.
- **Strategisk tenkning**: Jeg er løsningsorientert og har erfaring med å finne gode løsninger på utfordringer.
- **Erfaring fra organisasjonsarbeid**: Jeg har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og forståelse for det arbeidet som gjøres i et styre.
- **Forståelse for beboernes behov**: Jeg lytter til og setter meg inn i beboernes behov og forventninger.

Jeg håper på deres støtte i det kommende valget, og ser frem til å bidra til et godt og velfungerende sameie.

Med vennlig hilsen,
Jan Erik Justice

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - 8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

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: 35

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt:39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Vedtak:
Styrehonorar på kr 225.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

Forslag til vedtak:

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med endring av kostnadsramme. Tiltaket kan gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil kr 20.000,-

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslag til vedtak:

Det etableres en rampe ved inngangstrappen for barnevogner (og eventuelt rullestolbrukere).

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt..

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Einar Teigstad Lervik for 2 år.

Valgt ble: Thomas Ax Guldbrandsrød for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Cathrine Kjepso for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Vedtak:

Valgt ble: Christoffer Kolbeinsen Surdal og Stian Kristiansen for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Einarsen Benno (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Kristian Einarsen Benno (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	02.05.2025

333 1917

1340
12

1

efk Protokoll nr 418
1916

370
1916

Expeditions-Dokument 71 1

Utgjørende Lægehus.

paa Matr.-Nr. 38-40-42 Øst Aagaardsgate

Indberettet 8de August 1917. Mottaget 20/10-17

Overmaalet Br. Opmaalingsarkivet til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nr.

Grundens og Nabolaget, Br. Reguleringsarkivet til Erklæring angaaende Reguleringsforholdene, paa-

kostende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 nævnte Dokumenter, cfr. § 14, samt ~~Erklæring Kloakk-~~

~~anlæg, Afgivelse af de i § 26 nævnte Dokumenter.~~ Sta. Sundhedskommissær.

Kristiania den 9de August 1917. T. Tønsberg

Grunden matrikulert under 38, 40 og
(1917 - 42 Østre Aagaardsgate Side bebygd
47) med Lægehus

Kristiania 14 Aug 1917

Gjæmar Vogt

Godkjendt for Nr. 42 av 14 Sept
-17 per 20/10 1917

Da samme opfyldes som paa nærværende Tegning, kan Tilladelse gives til Igangsættelse af Bygningsarbeidet i overensstemmelse med Tegningen.

Kristiania Sundhedskommission 18 August 1917

Kl. for Bygningsvæsen

A. Dahm

Godkjendt 1917

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKC ARKITEKTER AS
v/ Egil Jacobsen
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201500462-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 11.01.2016 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN KROHGS GATE 30	Eiendom:	208/114/0/0
Tiltakshaver:	Morten Seeberg	Adresse:	3 Boon Tat Street # 02-01, 06912 SINGAPORE
Søker:	AKC ARKITEKTER AS, v/ Egil Jacobsen	Adresse:	Drammensveien 126A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500462			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1		1/17
Plan 6. etasje	1423-101	17.10.2014	1/23
Plan 7. etasje	1423-102	17.10.2014	1/24
Snitt	1423-103	17.10.2014	1/25

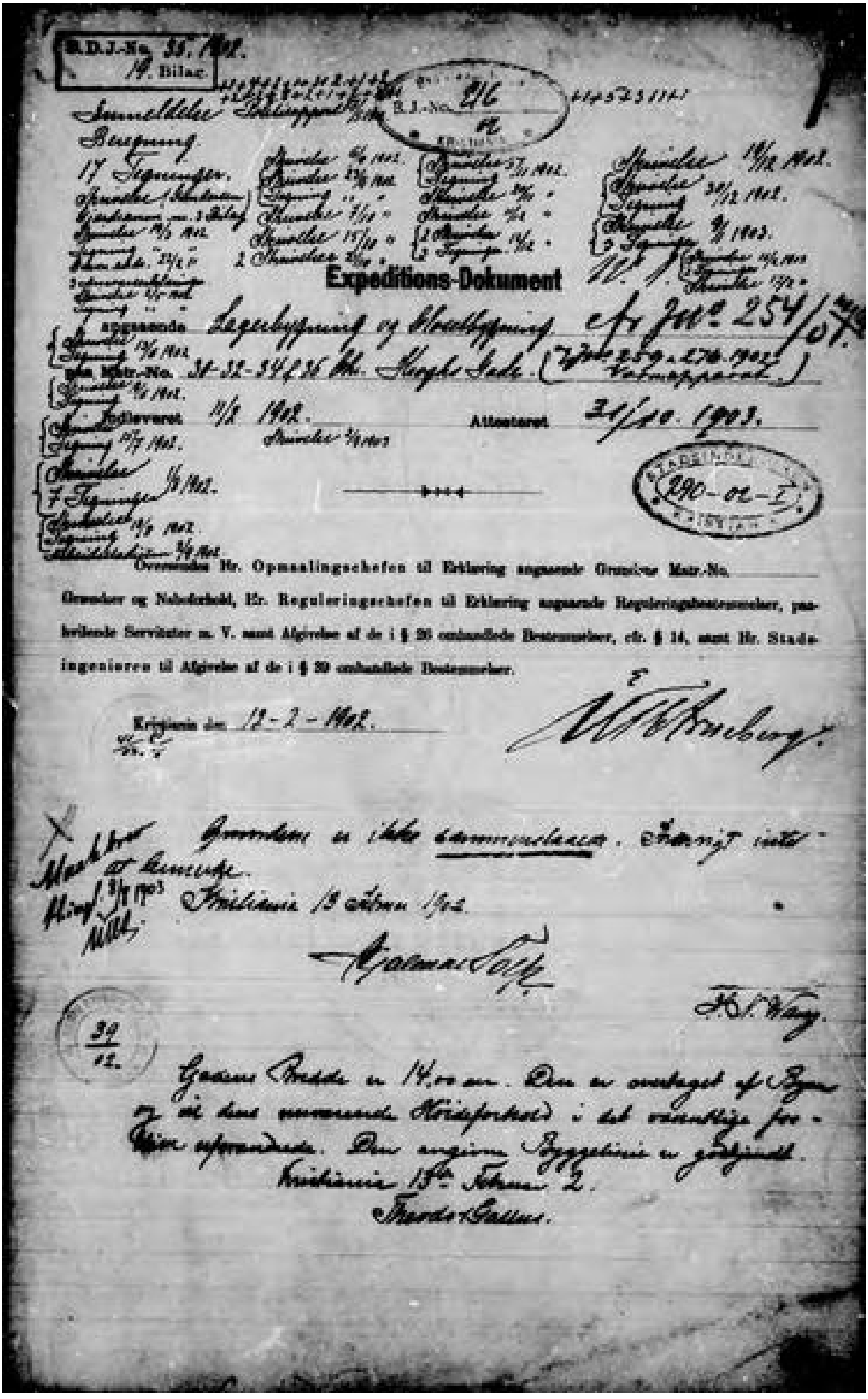
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Morten Seeberg, 3 Boon Tat Street # 02-01, 06912 SINGAPORE, snp@sealengue.sg



Expeditions-Dokument

Lagerbygning og Skurbygning

Attesteret 31/10. 1903.

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grunnlov Matr.No. Grundeier og Nabolaghold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paaviklende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12-2-1902.

Gaarden er ikke dannelseslaget. Intet at bemerke.

Kristiania 13 oktober 1902.

Gaarden Bredde er 14.00 m. Den er omtaget af Byen og det kan vanskelig Nivaforhold i det væsentlige forefindes opfyldt. Den ungaa Byggelinie er godkjendt.

Kristiania 15de Februar 02.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Tilbygning av ny T.etasje for sportsleiler.

Christian Krohgsgt. 30	Christian Krohgsgt. 30	58/2150/BF.

Sogneforeningen
Oslo Barnehjem,
Lagerhus.

Byggherre
Tømrermester Halfdan Jordet.
Karl Johans gt.7.
Oslo.

3.november 1958.

Kommunalbestyrer

B.Ordfiagnoff

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Pb 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411518-48 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	CHRISTIAN KROHGS GT 30	Eiendom:	208/114/0/0
Tiltakshaver:	Christian Krohgsgate 30 Eiendom ANS v/SOP	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter as	Adresse:	Pb 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Christian Krohgsgate 30 Eiendom ANS v/SOP, Postboks 7, 0051, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.09.2022
Ella M. Wallerby	202020485 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	CHRISTIAN KROHGS GATE 30	Eiendom:	208/114/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Christian Krohgs gate 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av takterrasser til takhageanlegg med pergolaer, mottatt 09.09.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020485			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	L-R-001_rev 01	03.05.2021	6/11
Plan takhage	L-R-002	03.05.2021	6/12
Fasade øst med tiltak	L-R-100		6/13
Fasade syd med tiltak	L-R-200	03.05.2021	6/14
Fasade vest med tiltak	L-R-300	03.05.2021	6/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv ing Helge Andreassen AS
PB 294
1851 MYSEN

Dato: 18.09.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201506933-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Temtemoen | Arkivkode: 531

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 31. august 2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506933			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	05.01.2015	I/7
Plan 4 etasje	E-1	13.04.2015	I/11
Plan 5 etasje	E-2	13.04.2015	I/12
Snitttegning - Ny	E-3	13.04.2015	I/13

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

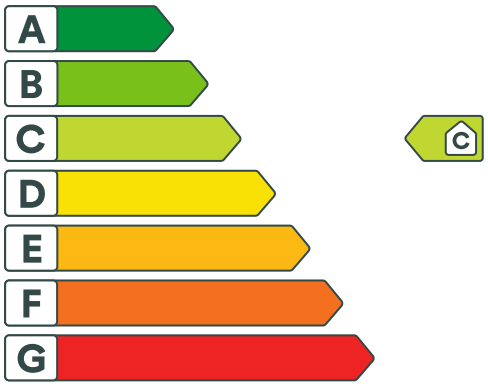
Kopi til:
Mohammed Alghifary, Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO, mohammed.alghifary@gmail.com

enova

Energiattest



Adresse	
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368321**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80473613**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0207**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1903**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
119,90

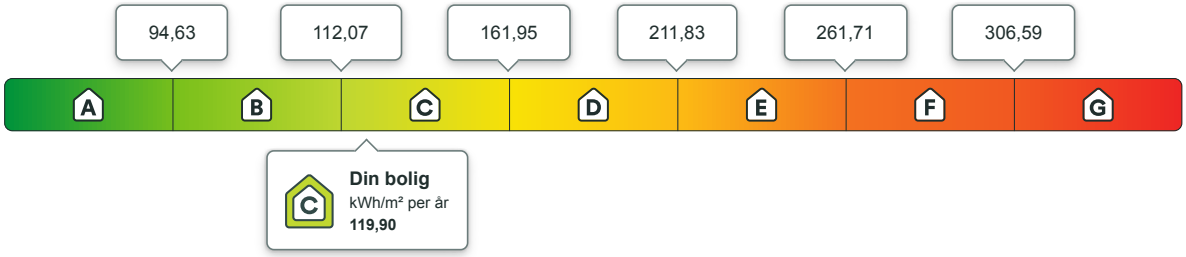
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 430,32	**119,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

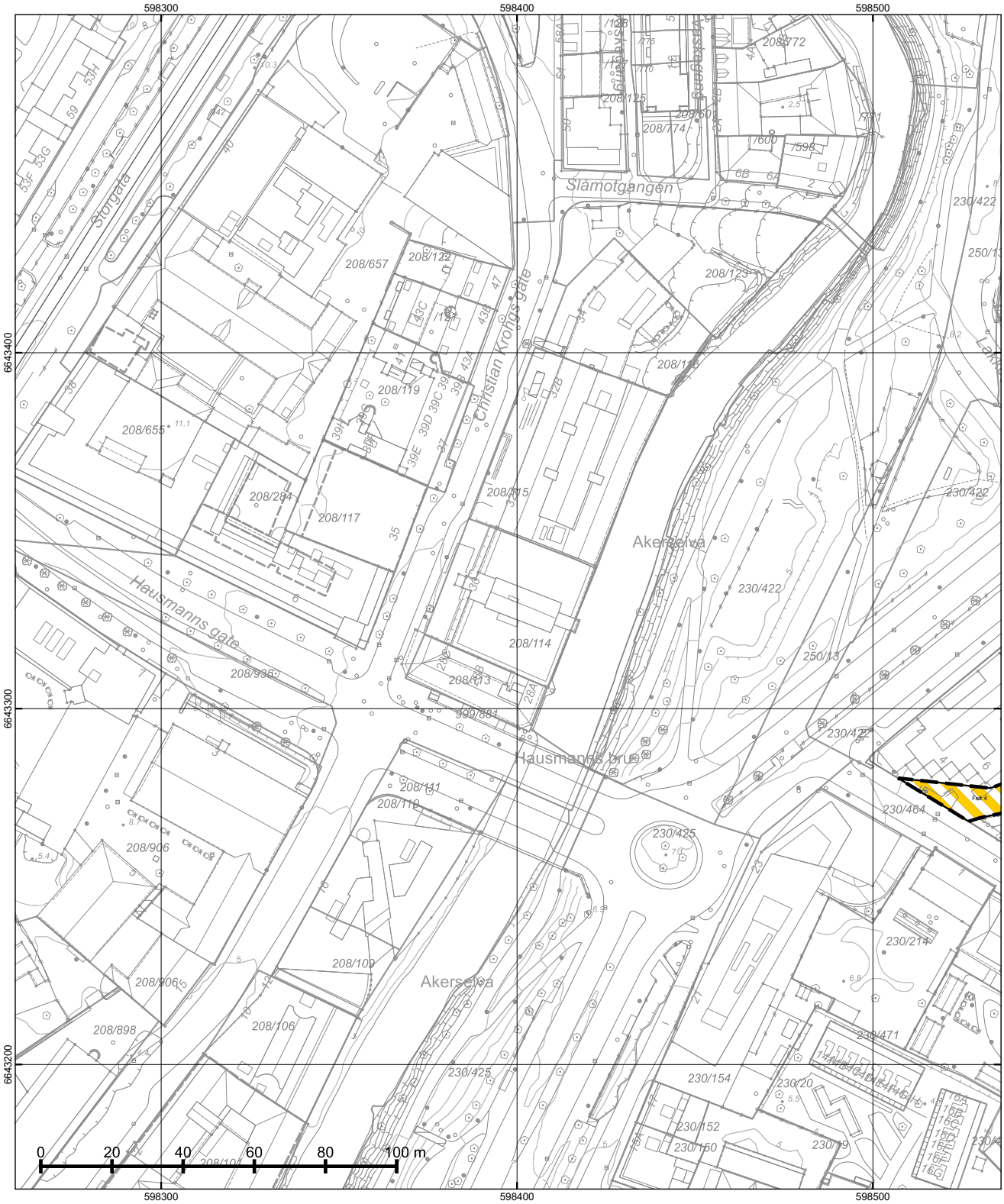
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

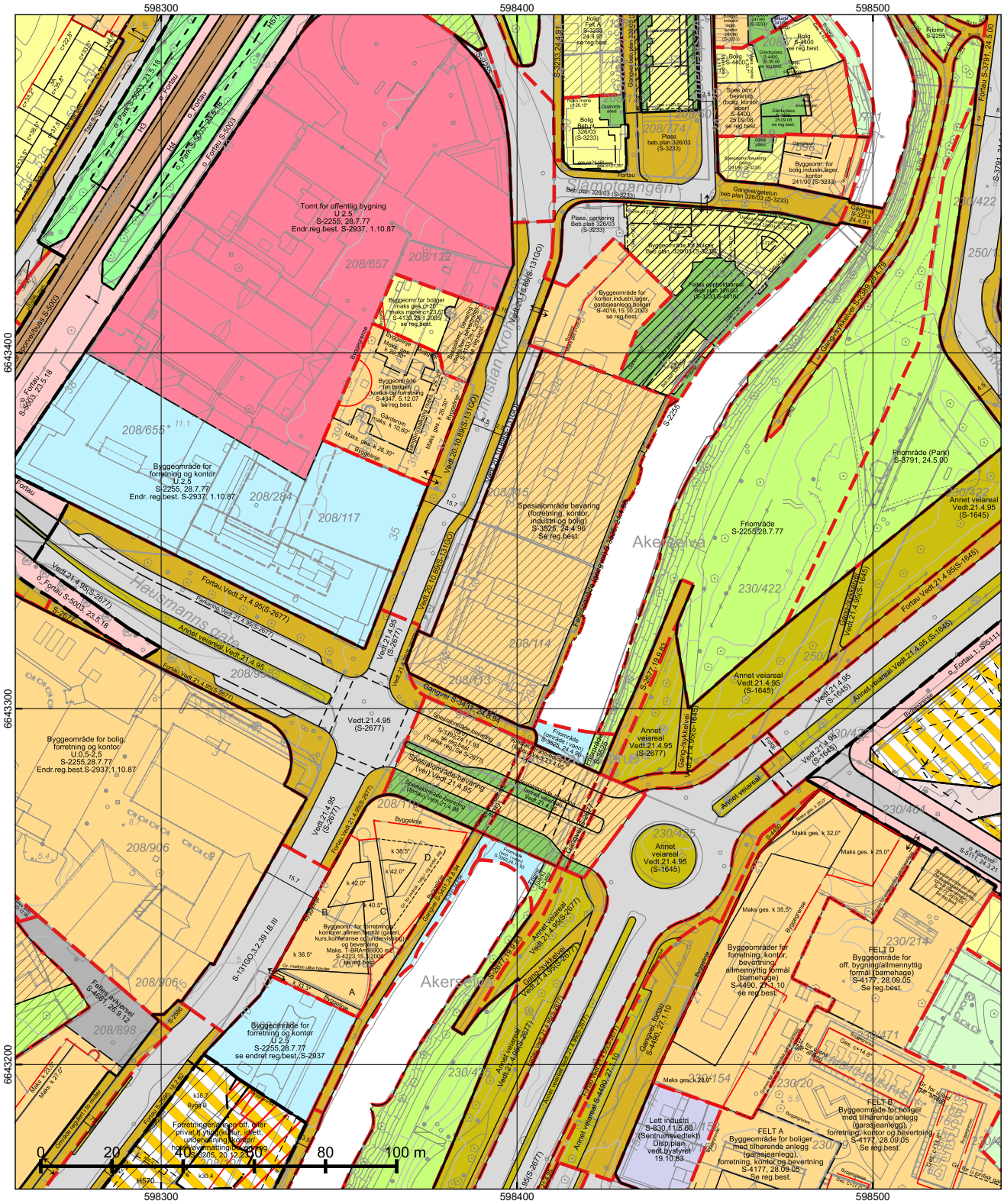
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157417/ 86532229
Deres ref.:
Adresse: Christian Krohgs gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/114

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

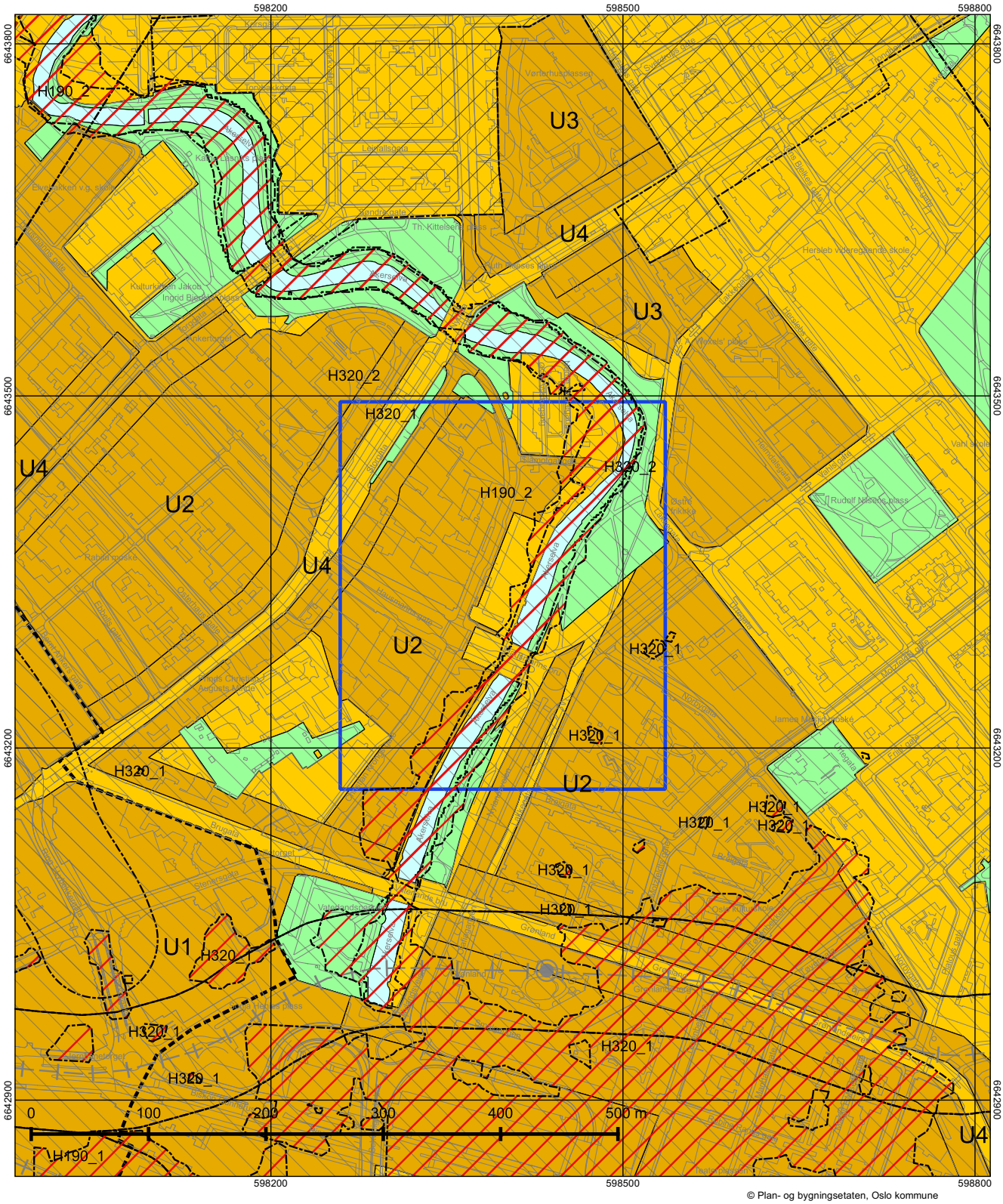
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157417/ 86532229
Deres ref.:
Adresse: Christian Krohgs gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/114

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157417/86532229
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanna Skiaker
CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532229
9186574

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 114

Vi viser til bestilling av 20260506 for CHRISTIAN KROHGS GATE 30.

GNR. 208 BNR. 114

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.07.1856.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1374 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

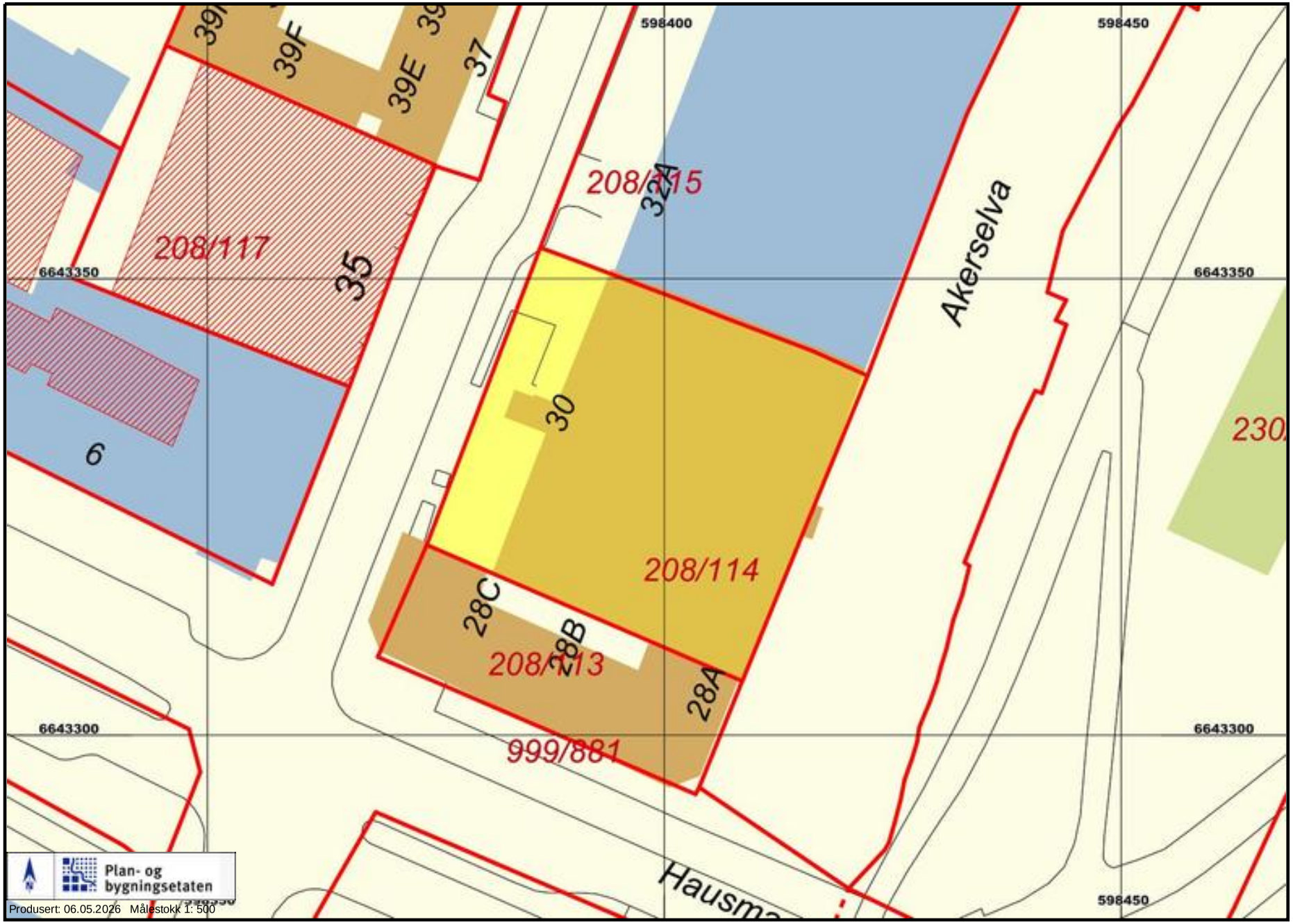
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

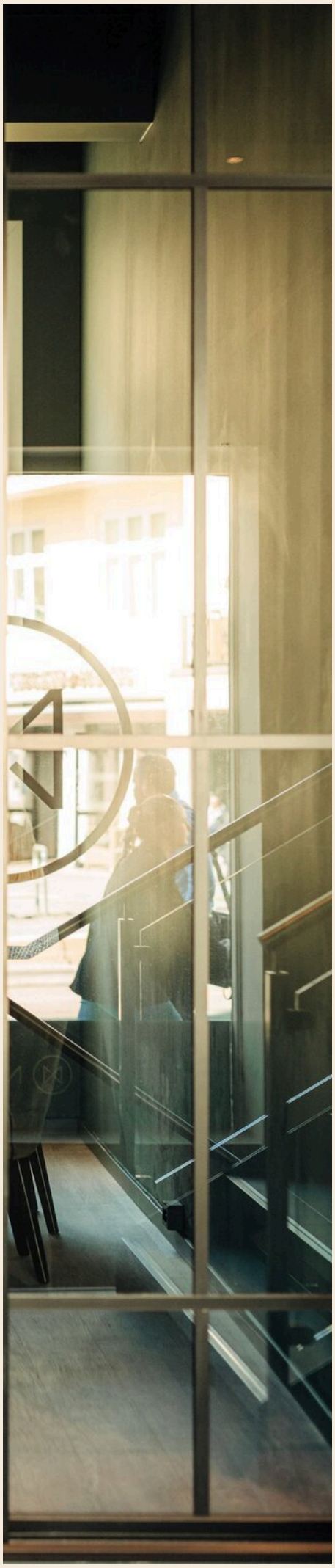

598400
598450
6643350
6643300
208/117
35
6
39F
39E
37
208/115
32A
Akerselva
30
208/114
28C
28B
208/113
28A
999/881
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: 36-0354/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Krohgs gate 30 0186 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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!

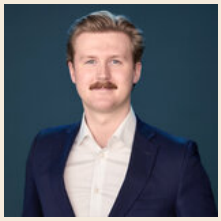
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marcus Egeland
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150



David Gjone
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
d.gjone@nordvikbolig.no
949 84 649

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