

Christian Krohgs gate 54



Velkommen til

# Christian Krohgs gate 54



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

# Grünerløkka / Sentrum

## Loftsleilighet med sep. kjøkken og bad | Sentralt og tilbaketrukket langs Akerselva | Lave FK | Perfekt førstegangskjøp!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 100 000,- |
| Omkostninger | 78 850,- |
| Totalpris | 3 178 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 063,- |
| BRA-i | 18 kvm |
| Totalt BRA | 18 kvm |
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Selveierleilighet |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1895 |


| | |
|---|---|
| Megler | Vegard Eidså Andersen |
| Telefon | 982 02 975 |
| E-post | v.andersen@nordvikbolig.no |


OCH JAG VISKAR NÅGRA ORD
SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ


SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ



## Kort fortalt

- Superb arealeffektiv loftsleilighet fra 2001, med masse naturlig lys og blå himmel fra takvinduer - i stedet for Tigerstadens sedvanlige betong! Prime location kun et steinkast fra Nybrua trikkestopp (11, 12, 17, 18), med Grünerløkkas yrende liv, og Akerselvas tur-/joggemuligheter som nærmeste nabo.

- Perfekt førstegangskjøp, pendlerleilighet eller utleieobjekt
- Gulvareal 19 kvm
- Felleskostnader: kun kr 1063 pr. mnd
- Separat kjøkken
- Bad m/ opplegg for vaskemaskin
- Gode lagringsmuligheter i boder
- Ingen fellesgjeld
- Tilbaketrukket og rolig | Uten innsyn
- Sentralt med gangavstand til "alt"
- Kort vei til Grünerløkka, Oslo S og Botanisk Hage
- Meget godt kollektivtilbud
- Akerselva med flotte turmuligheter som nærmeste nabo

# Arealer og innhold

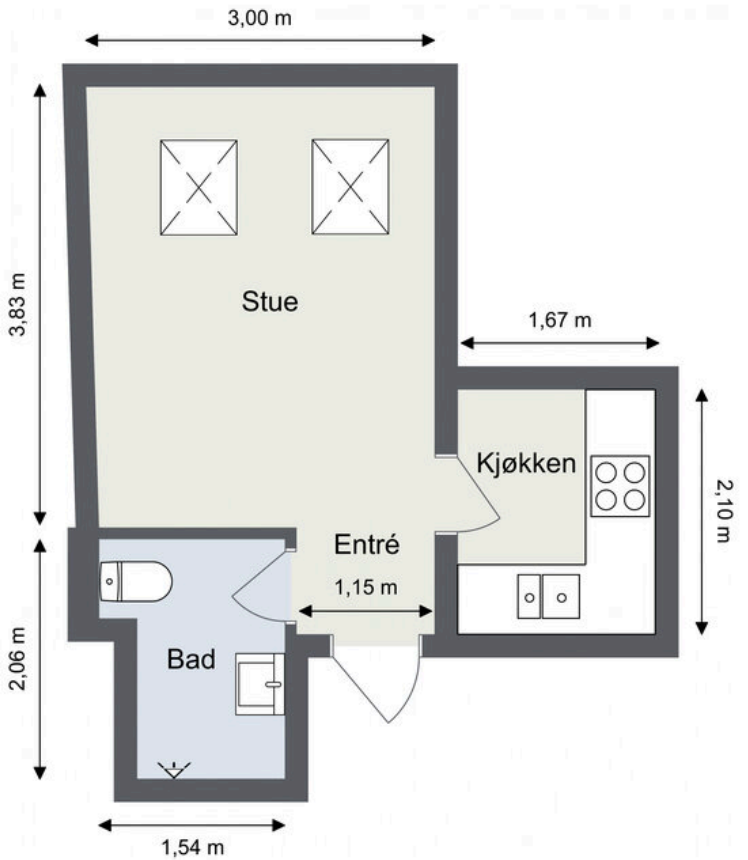
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 18 kvm |
| Totalt BRA: | 18 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Entré, stue, bad/wc og kjøkken
Total BRA: 18 kvm.

NY VERDI

# Christian Krohgs gate 54




Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

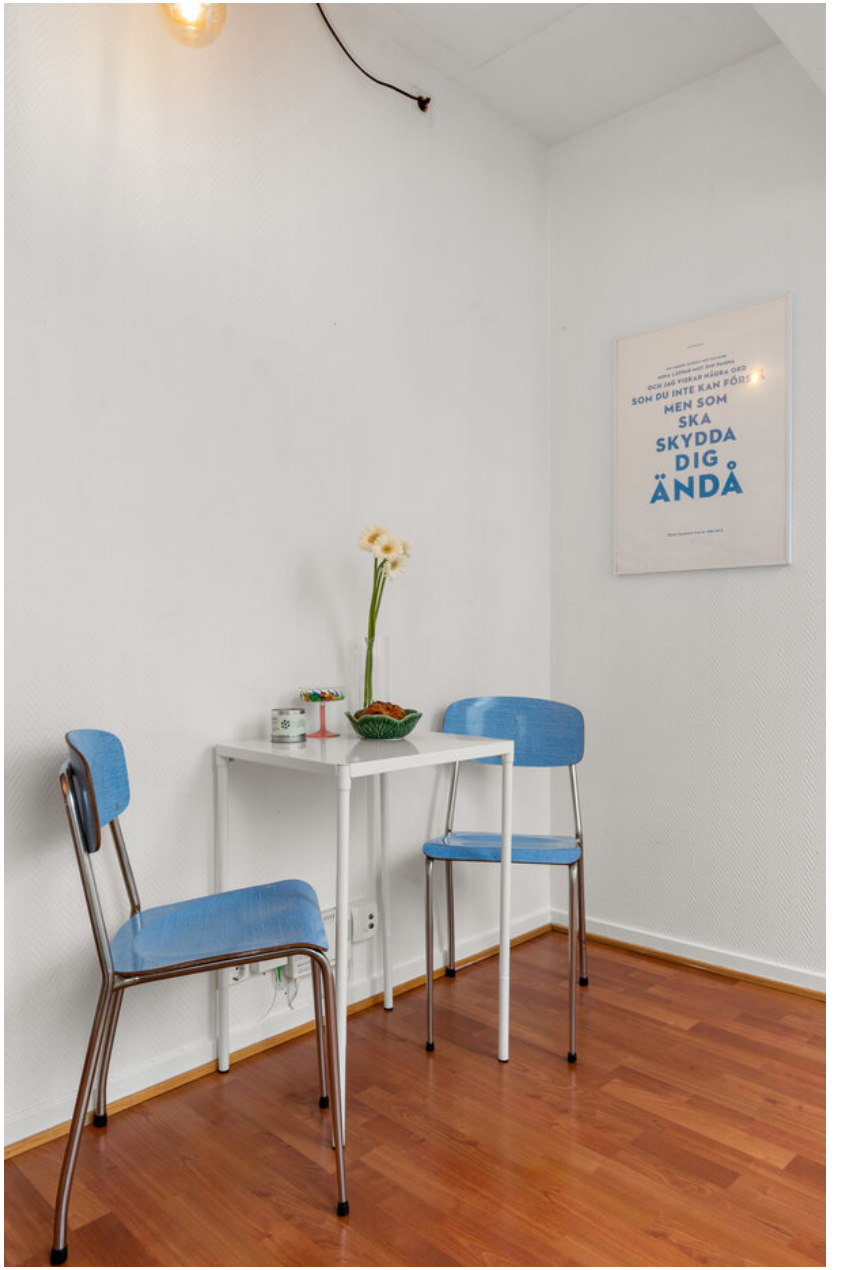





OCH JAG VISKAR NÅGRA ORD
SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ




SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ


SOM DU INTE KAN FÖR
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ


BOSCH






BALSAMICO
04









Informasjon

# Christian Krohgs gate 54

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
22-0103/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208, bnr 127, snr 11 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selger
Christine Sandvik

### Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 191 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1895

### Etasje
5

### Antall soverom
0

### Arealer
BRA-i: 18 kvm
Totalt BRA: 18 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Entré, stue, bad/wc og kjøkken
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Gulvareal er oppmålt til ca. 19,3 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på

grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak mm.

## Innhold

Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue og bad. Leiligheten disponerer i tillegg boder.

## Standard

Entré:
Entré med parkettgulv, lyse veggflater og porttelefon med fjernåpner. God takhøyde sikrer fin romfølelse.

Stue:
Lys og fin stue med skråtak og takvinduer mot vest. Stuen har laminatgulv og veggflater av malt strie. Møbleringsmuligheter for sofagruppe, et lite spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Kjøkken:
Separat kjøkken med laminatgulv og veggflater av malt strie. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med enkel oppvaskkum. Frittstående komfyr og kjøleskap medfølger.

Bad:
Helfliset bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant, speilskap og dusj med forheng.

## 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv:
En TG3 på en (manglende) ventil i nytt system av noen sort.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
2023, salgsoppgave

## Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

## Byggemåte

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

Innvendig:
- Gulv: laminat og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Innvendig har boligen malte glatte dører

Utvendig:
- Malte trevinduer med 2-lags glass. Velux takvinduer
- Teak hovedytterdør

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap
- Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduer
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Overflater:
• Noe slitasje på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Det er registrert symptom på sopp/råte

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Vanskelig å få en god oversikt av bereder

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
• Ja. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Sluk, membran og tettesjikt:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Slitasje på innredning mm.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen

### 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst energiforbruket da leilighet har vært utleid..

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 063,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel, kabel-tv, trappevask, samt drift og vedlikehold mm.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Christian Kroghs Gate 54, orgnr. 994 105 639

### Om sameiet

Sameiet Christian Kroghs Gate 54 består av 11 seksjoner. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av PHM Forvaltning, org.nr. 977023017. Sameiets har ikke revisor da Sameiet er for lite til å være revisjonspliktig.

Forsikringer:

Gården er forsikret i Gjensidige. Forsikringen er en fullverdiforsikring, det vil si at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å oppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens gjeldende byggeskikk.

Dersom det oppdages skade må denne umiddelbart meldes til styret. Styret ber eiere og beboere om å kontrollere vann og avløp med jevne mellomrom slik at skader kan oppdages før de får utvikle seg med store og kostbare reperasjoner.

Sameiets forsikringer gjelder ikke innbo og løsøre. Seksjonseier/beboer står selv ansvarlig for å tegne innboforsikring. Inngangsdør og vinduer er seksjonseiers ansvar. Sameiet har også en hussoppforsikring i Norsk Hussopp Forsikring.

Brannsikringsutstyr:

Sameiet har brannalarmsentral i oppgangen. Denne ble kjøpt ny i 2010. Firmaet Niscayah (byttet navn til Stanley Security) har ansvaret for servicen, men det er ikke tegnet serviceavtale.

Serviceavtaler:

- Trappevask utføres av Konge rengjøring AS
- Sameiet har abonnementsavtale for kabel-tv nettet med Canal Digital

Saker fra styret - Vedtatt på årsmøte:

Fasaderenoveringg og tilvalg – godkjenning av prosjekt og finansiering:

Styret har gjennom befaring avdekket skade på fasaden og underliggende teglverk i nordøst-hjørnet (på baksiden ved sykkelskuret). Skadene har utviklet seg over de siste 2 årene og må nå utbedres for å sikre byggets tilstand. Vi har engasjert Jørn Strømholm, som tidligere har bistått oss med oppgradering av oppgang og inngang i 2021, til å vurdere omfang og hente inn tilbud. Styret har gode erfaringer med Jørn fra tidligere prosjekt.

Totalkostnad: 557 500 NOK inkl. MVA (inkluderer 10% reserve) Finansiering: Bruk av 150 000 NOK fra sameiets oppsparte midler. Resterende 407 500 NOK finansieres av de 11 seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk.
Se vedlegg i innkallingen for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

Vedtak: Styret ber om Årsmøtets godkjenning for å gå videre med prosjektet, inkludert finansieringsforslaget. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

### Forretningsfører
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån pr. 16.05.2025

Ingen fellesgjeld pr. 16.05.2025.

### Fellesformue
Kr 8 881,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 86 517,-. Det var budsjettert med et overskudd på 4 579,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -137 515.

For øvrig vises det til regnskapet med noter og kommentarer. Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

### Dyrehold
Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om husdyrhold.

### Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 83709716

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 202 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, midt mellom Grünerløkka, Gamle Oslo og Sentrum. Du har "løkkas" kaféer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet. Bl.a. er Trattoria Popolare, Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen, Tijuana, Le Benjamin, og Troys alle verdt et besøk. Av kulturelle tilbud kan Sentrum scene, Rockefeller og Youngstorget anbefales. Det er kun ti minutters gange til Oslo S og Karl Johans gate.

Det er flere dagligvarebutikker i området, flere er søndagsåpne. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Torggata, Markveien, Ringnes Park, Vulkan med Mathallen etc. et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Det er også kort vei til Grønland med sitt yrende folkeliv, Torshov/Sagene, Storo, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Med Akerselva som nærmeste nabo har man enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er en rekke flotte parker i området, bl.a. Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Sofienbergparken og Kubaparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Botanisk Hage er en fryd å oppleve året rundt, spesielt på våren hvor alt spirer og gror. Med over 5.500 planter innendørs og utendørs er det alltid noe spennende å se på og blir du kaffetørst finnes det også en kafé her. Det er gangavstand til Akerselva med svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her er det bilfri gang- og sykkelsti hele veien opp til Maridalsvannet og Nordmarka. Det er også kort vei til Bjørvika og Sørenga med flere populære restauranter, samt flotte bademuligheter på sommerstid.

Det er god offentlig kommunikasjon i området. Det går flere trikkelinjer og busslinjer fra henholdsvis Heimdalsgata, Herslebs gate og Nybrua som kjapt tar deg inn til Oslo Sentrum eller andre steder i Oslo. Det er ca. 700 meter til Grønland T-banestasjon. Til Oslo S og Flytoget bruker man ca. ti minutter å gå langs Akerselva.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Loftet ble utbygget i 2000/01 til en leilighet, i 2002 ble denne leiligheten omgjort til to leiligheter.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Christian Kroghs gate 54 - Oppdeling loft - datert 2002

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Christian Krohgs gate 54, innredn. av leil. på loft - datert 2001

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1897

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

## Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde / bevaring bolig iht. S-3233.

Pågående plansaker i området:
Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

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

For informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/127/11:
02.02.1939 - Dokumentnr: 300730 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2004 - Dokumentnr: 51958 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2025 - Dokumentnr: 548258 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

30.07.2004 - Dokumentnr: 51958 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/523
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-11

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 135 510,- 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 26. mai 2025

## Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

## Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

# Christian Krohgs gate 54

# Christian Krohgs gate 54

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 356 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>437 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Møllergata skole (1-7 kl.)**<br>210 elever, 15 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | 24 min<br>2 km |
| **Hersleb videregående skole** | 6 min |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | 7 min<br>0.6 km |

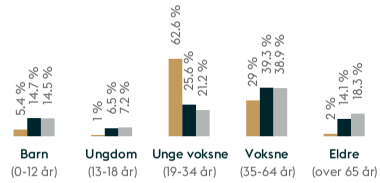
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nybrua i Storgata**<br>Linje 11, 12, 17, 18 | 2 min<br>0.2 km |
| **Nybrua**<br>Linje 11N, 12N | 3 min<br>0.2 km |
| **Grønland**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 8 min<br>0.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | 39 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Eventyrbrua Steinerbarnehage (...**<br>63 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Lille Grønland barnehage (0-2 ...**<br>25 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Grønland Urtehagen barnehager ...**<br>85 barn | 5 min<br>0.4 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 52/100

**Opplevd trygghet**
Trygt 52/100

**Naboskapet**
Høflige 45/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Akerselva miljøpark | 3 min |
| Hangar'n idrettshall | 4 min |
| Harald's Gym | 3 min |
| SATS Schous plass | 5 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 2025

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 127, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 18 m² BRA-i: 18 m²**



**Befaringsdato:** 12.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2791 **Referansenummer:** LJ3278

**Autorisert foretak:** Nyverdi AS **Vår ref:**

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

## Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

**Rapportansvarlig**

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895**

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wec
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med iforheng, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Sporfrest innredning, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen
Boligen har mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

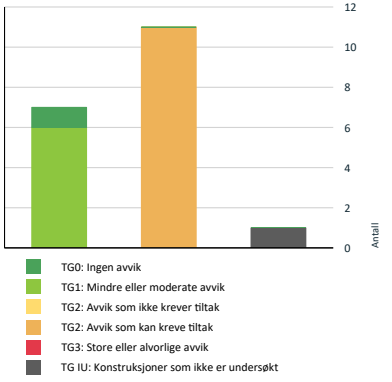


Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

**Utvendig > Dører** Gå til side

**Innvendig > Overflater** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad/wec > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side




Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1895

**Anvendelse**
Tatt i bruk

**Standard**
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, stue, bad/wc, kjøkken. Det medfølger/disponeres bod.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Velux takvinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Noe slitasje på overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

5 ETASJE > BAD/WEC

**Generell**

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med iforheng, toalett.



5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 2 Overflater Gulv

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon.



5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5 ETASJE > BAD/WEC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



## KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Sporfrest innredning, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Slitasje på innredning mm.



Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



5 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Vanskelig å få en god oversikt av bereder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Bør kontrolleres ytterligere.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

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

# Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Brannvarslingsanlegg på gården, pulverapparat.

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



Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5 etasje | 18 | | | 18 | |
| **SUM** | **18** | | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5 etasje | Entré, Stue, Bad/wec, Kjøkken | | |

**Kommentar**

Gulvareal er oppmålt til ca. 19,3 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak mm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det er ikke vindu i kjøkken.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 18 | 0 |



Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.5.2025 | Andreas Grønstad Jahnsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 127 | | 11 | 203 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Christian Krohgs gate 54

**Hjemmelshaver**
Sandvik Christine

**Boligselskap**
Sameiet Chr. Kroghsgate 54

**Forretningsfører**
PHM Forvaltning AS

**Organisasjonsnr**
994105639

**Felles formue**
Kr. 8 881 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Meget sentral beliggenhet på nedre del av Grünerløkka. Leiligheten ligger rett ved Akerselva med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Den strekker seg fra Frysja i nord og helt ned til sentrum, med flere koselige spisesteder og parker. Man finner de fleste servicetilbud i umiddelbar nærhet, fra kjøpesentre som Oslo City og Byporten i sentrum til vintagebutikker på Grünerløkka, en rekke spisesteder, kaféer og utesteder, dagligvareforretninger og grønnsaks butikker, samt parker og andre samlingssteder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Planert og opparbeidet fellesareal.

**Tinglyste/andre forhold**

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

### Siste hjemmelsovergang

**År**
2023

### Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 83709716 | | | |

**Kommentar**
Bygningsforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 127
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LJ3278

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Sandvik, Christine | 9578-5997-4-652315 | 2025-05-23 09:12:27 |

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
23. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0103/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Christian Krohgs gate 54, 0186 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
Christine Sandvik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. august 2023

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: xxxxxxxxxxx
Forsikret i: xxxxxxxxxxx

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid i 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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid i min tid

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

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid i min tid

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

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid i min tid

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

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid i min tid

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

**Eventuell kommentar:** Ingen endring i min tid

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** En TG3 på en (manglende) ventil i nytt system av noen sort.

**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

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** 2023, salgsoppgave.

**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 endringer 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

**Eventuell kommentar:** Kan jeg ikke tenke meg! Superdupert område!!

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 22-0103/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Sandvik, Christine** | **2025-05-23** |

Identifikasjon

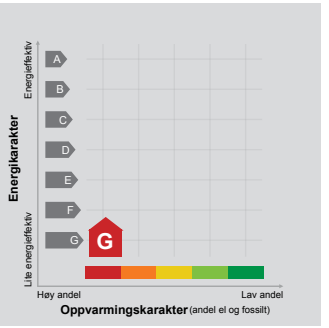
bankID Sandvik, Christine

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Christian Krohgs gate 54 |
| Postnummer | 0186 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 208 |
| Bruksnummer | 127 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80473869 |
| Bruksenhetsnummer | H0502 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-125784 |
| Dato | 25.05.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1895 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 19.5 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: 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.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 8: 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 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att.: Lene Solem

Deres ref.: 22-0103/25
Vår ref.: 25-1-11 Karianne Svalund Bergseng Oslo, Dato: 16.05.2025

**11 i Sameiet Chr. Kroghsgate 54**

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Chr. Kroghsgate 54 |
| Org.nr.: | 994105639 |
| Seksjonsnr. | Gnr. 208/bnr. 127/ snr.11 |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polisenr.: | 83709716 |
| Eier: | Sandvik, Christine |
| | |
| Adresse: | Chr. Kroghs gate 54, 0186 OSLO |
| Tomt: | Eiet |
| Antall seksjoner: | 11 |

**Ligningsmessig fordeling:**

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 | 0 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 8 881 |

**Felleskostnader pr måned:**

| | |
|---|---|
| FELLESKOSTNADER | 1 063,00 |
| Totale felleskostnader pr. mnd: | 1 063,00 |

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Langsiktig gjeld:**

Sameiet har ikke lån.

**Kontaktinformasjon styret**
Styreleder: Sander Sætre Bjørnhaug,
Mobil:
E-post: ssbjornhaug@gmail.com

**Andre opplysninger**

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Nei |
| Styregodkjennelse: | Nei |

**Viktig informasjon til megler:**
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg:**
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no**

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger:**
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
**PHM Forvaltning AS**

Karianne Svalund Bergseng /S/

# VEDTEKTER FOR

# SAMEIET CHRISTIAN KROHGS GATE 54

## § 1

**Navn og formål**

Sameiets navn er Sameiet Christian Krohgs gate 54. Sameiet består av 11 leilighetsseksjoner (snr. 1-11) av gnr. 208, bnr. 127 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å:

1. ivareta driften av sameiets eiendom
2. administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
3. ivareta alle andre saker av felles interesse.

## § 2

**Foretaksregisteret**

Styret skal melde sameiet til foretaksregistret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens (sameielovens) § 11, 3. ledd.

## § 3

**Sameiemøtet**

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest 10. februar hvert år. Ved innkalling til ekstraordinært sameiemøte skal sakspapirer sendes sameierne minst 3 dager før sameiemøtet.

Årsmøtet skal:

1. Velge en referent samt to til å undertegne protokollen.
2. Behandle årsrapporten fra styret.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet, herunder avregning felleskostnader.
4. Behandle og godkjenne budsjett.
5. Fastsette godtgjørelsen til styret og revisor.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og revisor



I sameiemøtet har eierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Samlet antall stemmer er 11. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiets revisor velges av første sameiemøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiemøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
5. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
7. endring av vedtektene.

## § 4

**Styret**

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret velges av sameiemøtet, og skal bestå av minst 2 medlemmer og minst 1 varamedlem som alle velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Det skal føres referat fra styremøte som forelegges neste styremøte for godkjenning.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, også forretningsfører kan velges til styret.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, samt kjøp av andre fellestjenester.

Styret utarbeider forslag til budsjett.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 5

**Disposisjons - og råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens § 26.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet dersom en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6

**Bruk av fellesareal og fellesrom**

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 7

**Innvendig vedlikehold**

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tilleggsarealer).

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.



§ 8

**Drift og vedlikehold av fellesanlegg**

Sameiet dekker de løpende drifts- og vedlikeholdskostnader ved utlegg.

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på leilighetsseksjonene. Eierne av leilighetseksjonene betaler sin andel av felleskostnadene forskuddsvis hver måned. A-konto beløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond.

Fordelingen av utleggene til drifts- og vedlikeholdskostnader på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse. Kostnadene avregnes årlig.

Vinduer og ytterdører med omramming tilhører den enkelte seksjon hva angår vedlikeholds- og utskiftningskostnader og eventuelt skifte av disse.

§ 9

**Skader / forsikring**

Sameiet tegner fullverdiforsikring av bygningen på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade og skade på tilleggsarealer til den enkelte seksjon som dekkes av forsikringen, svarer sameieren egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv. Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger. Innbo- og løsøreforsikringen er Sameiet uvedkommende.

§ 10

**Bygningsmessige innredninger**

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiemøtet.

§ 11

**Boder**

Hver leilighetsseksjon disponerer bod i byggets første etasje.

Oslo 21. jun. 2004

phm Forvaltning

## INNKALLING TIL

## ÅRSMØTE I SAMEIET CHR. KROGHSGATE 54

**Tid:** **6.mai 2025 kl. 19.00**
**Sted:** **Teams**

**Sakliste:**

1. **KONSTITUERING**
   - Registrering
   - Godkjenning av innkalling og sakliste
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av to til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

3. **Regnskap for 2024**
   Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styrehonorar på 15 000 kr + arbeidsgiveravgift godkjennes.

5. **Saker fra styret**
   **5.1 Fasaderenoveringg og tilvalg – godkjenning av prosjekt og finansiering.**
   Bakgrunn: Styret har gjennom befaring avdekket skade på fasaden og underliggende teglverk i nordøst-hjørnet (på baksiden ved sykkelskuret). Skadene har utviklet seg over de siste 2 årene og må nå utbedres for å sikre byggets tilstand. Vi har engasjert Jørn Strømholm, som tidligere har bistått oss med oppgradering av oppgang og inngang i 2021, til å vurdere omfang og hente inn tilbud. Styret har gode erfaringer med Jørn fra tidligere prosjekt.

   Totalkostnad: 557 500 NOK inkl. MVA (inkluderer 10% reserve) Finansiering: Bruk av 150 000 NOK fra sameiets oppsparte midler. Resterende 407 500 NOK finansieres av de 11 seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk

   Se vedlegg i innkallingen for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

   Vedtak**:** Styret ber om Årsmøtets godkjenning for å gå videre med prosjektet, inkludert finansieringsforslaget.

phm Forvaltning

6. **Budsjett 2025**
   Vedtak: Styrets budsjett tas til orientering

7. **Valg av styre**
   Siden ekstraordinært årsmøte den har styret bestått av følgende:

Styreleder Thomas Townsend (på valg)
Styremedlem Cato Løkseth (ikke på valg)
Styremedlem Daria Martiuk (ikke på valg)

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Sameieren kan møte med fullmektig, men da må det leveres inn skriftlig fullmakt før møtets start.

Vel møtt!

Stabekk, april 2025
For styret i Sameiet Chr. Kroghsgate 54
PHM Forvaltning AS

Karianne Svalund Bergseng
forretningsfører

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT 54

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har siden ekstraordinært årsmøte den 06.01.2025 bestått av følgende: Styreleder: Thomas Haakon Townsend. Styremedlemmer: Cato Løkseth og Daria Martiuk

### 2. 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av PHM Forvaltning, org.nr. 977023017. Sameiets har ikke revisor da Sameiet er for lite til å være revisjonspliktig.

### 3. 3. EIENDOMMEN

Sameiet består av 11 eierseksjoner med fellesarealer, samt et lokale (rom) som leies ut i 5. etasje. Sameiets eiendom har gårdsnr. 208 og bruksnr. 127 i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov og vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et boligselskap.

### 4. 4. FORSIKRINGER

Gården er forsikret i Gjensidige. Forsikringen er en fullverdiforsikring, det vil si at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å oppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens gjeldende byggeskikk. Dersom det oppdages skade må denne umiddelbart meldes til styret. Styret ber eiere og beboere om å kontrollere vann og avløp med jevne mellomrom slik at skader kan oppdages før de får utvikle seg med store og kostbare reperasjoner.

Sameiets forsikringer gjelder ikke innbo og løsøre. Seksjonseier/beboer står selv ansvarlig for å tegne innboforsikring. Inngangsdør og vinduer er seksjonseiers ansvar. Sameiet har også en hussoppforsikring i Norsk Hussopp Forsikring.

### 5. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Sameiet har brannalarmsentral i oppgangen. Denne ble kjøpt ny i 2010. Firmaet Niscayah (byttet navn til Stanley Security) har ansvaret for servicen, men det er ikke tegnet serviceavtale. Ved røykutvikling i en av leilighetene vil brannalarmen utløses. Brannalarmsentralen er ikke tilknyttet Brannvesenet. Oppstår det brann må derfor brannvesenet varsles umiddelbart. Bruksansvisning for å betjene sentralen henger på veggen ved siden av sentralen. Seksjonseier/beboer er selv ansvarlig for å ha minst ett pulverapparat tilgjengelig, samt røykvarsler. Det er også utlevert "brannpledd" til alle leilighetene.

### 6. SERVICEAVTALER

Trappevask utføres av Konge rengjøring as. Sameiet har abbonementsavtale for kabel-tv nettet med Canal Digital.

### 7. STYRETS ARBEID I PERIODEN

Styret har blant annet arbeidet med følgende saker siden forrige ekstraordinær generalforsamling. Engasjert prosjektleder i henhold til skade på fasaden i bakgården. Tilbud er innhentet og eventuell akseptering og finansiering av tilbud er lagt opp til egen sak for behandling av sameiet.

### 8. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 86 517,- mens en hadde budsjettert med et overskudd på 4 579,-. For øvrig vises det til regnskapet med noter og kommentarer. Det bekreftes at alle inntekter og utgifter Sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller Sameiets stilling.

### 9. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

Oslo, 24.04. 2024
Styret i Sameiet Christian Kroghsgt 54

BankID Signing
Daria Martiuk
2025-04-24

BankID Signing
Thomas Haakon Townsend
2025-04-24

BankID Signing
Cato Løkseth
2025-04-24

| | | |
|---|---|---|
| Thomas Haakon Townsend | Cato Løkseth | Daria Martiuk |
| Styreleder | styremedlem | styremedlem |

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

## Sameiet Christian Kroghs Gate 54

### Resultatregnskap år 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 350 010 | 318 156 | 333 324 | 366 700 |
| Ekstra felleskostnader | | 0 | 0 | 0 | 407 500 |
| Andre inntekter | 1 | 19 062 | 19 358 | 18 200 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **369 072** | **337 514** | **351 524** | **774 200** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 2 | 17 115 | 17 115 | 17 115 | 17 115 |
| Kommunale avgifter | | 75 141 | 64 105 | 75 100 | 85 000 |
| Strøm og varme | | 7 866 | 8 792 | 10 000 | 10 000 |
| TV og bredbånd | | 73 975 | 67 859 | 74 000 | 85 000 |
| Renhold | | 35 035 | 33 480 | 34 500 | 36 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 8 910 | 29 375 | 60 000 | 590 500 |
| Forretningsførsel og honorarer | 4 | 24 420 | 23 320 | 24 500 | 37 500 |
| Forsikring | | 38 288 | 36 304 | 38 500 | 41 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 7 472 | 9 396 | 13 230 | 9 600 |
| **Sum kostnader** | | **288 222** | **289 746** | **346 945** | **911 715** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **80 851** | **47 768** | **4 579** | **-137 515** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 5 666 | 4 709 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | **6** | **5 666** | **4 709** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **86 517** | **52 477** | **4 579** | **-137 515** |



Sameiet Christian Kroghs Gate 54

### Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kunder fordringer | | 0 | 27 861 |
| Opptjente ikke fakt inntekt | | 18 936 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 56 018 | 46 439 |
| **Sum fordringer** | **7** | **74 954** | **74 300** |
| | | | |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | **8** | **322 041** | **195 056** |
| | | | |
| **Sum omløpsmidler** | | **396 996** | **269 355** |
| | | | |
| **Sum eiendeler** | | **396 996** | **269 355** |

**Sameiet Christian Kroghs Gate 54**

## Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 309 645 | 223 129 |
| **Sum egenkapital** | **9** | **309 645** | **223 129** |
| **Gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 31 690 | 5 560 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 55 660 | 40 667 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **87 350** | **46 227** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **396 996** | **269 355** |

OSLO, 03.04.2025
Sameiet Christian Kroghs Gate 54

| | | |
|---|---|---|
| Thomas H. Townsend | Daria Martiuk | Cato Løkseth |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |



## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

**Note 1 Andre inntekter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forsinkelsesrenter | 126 | 1 268 | 0 | 0 |
| Leie av teknisk rom | 18 936 | 18 090 | 18 200 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | **19 062** | **19 358** | **18 200** | **0** |

### Note 2 Lønnskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre og | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 115 | 2 115 | 2 115 | 2 115 |
| **Sum lønnskostnader** | **17 115** | **17 115** | **17 115** | **17 115** |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 15 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygninger | 6 750 | 29 375 | 60 000 | 30 000 |
| Sylinder,lås,port | 2 160 | 0 | 0 | 3 000 |
| Vedlikehold prosjekt | 0 | 0 | 0 | 557 500 |
| **Sum vedlikehold** | **8 910** | **29 375** | **60 000** | **590 500** |

### Note 4 Honorarer

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 24 420 | 23 320 | 24 500 | 37 500 |
| **Sum honorar** | **24 420** | **23 320** | **24 500** | **37 500** |

### Note 5 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Porto | 0 | 59 | 100 | 200 |
| Ligningsoppgaver | 240 | 220 | 300 | 400 |
| Kopiering, trykking | 563 | 570 | 700 | 800 |
| Kontingent, ikke | 2 130 | 1 990 | 2 130 | 2 200 |
| Bank og kortgebyr | 4 539 | 6 239 | 7 000 | 5 000 |
| Forsinkelsesgebyr | 0 | 169 | 0 | 0 |
| Annen kostnad | 0 | 150 | 3 000 | 1 000 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre kostnader** | **7 472** | **9 396** | **13 230** | **9 600** |

### Note 6 Finans

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter | 2 705 | 1 832 | 0 | 0 |
| Annen finansinntekt | 2 961 | 2 877 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | **5 666** | **4 709** | **0** | **0** |
| | | | | |
| **Sum finans** | **5 666** | **4 709** | **0** | **0** |

### Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Sum kundefordringer** | **0** | **27 861** |
| Opptjent, ikke fakturert | 18 936 | 0 |
| **Opptjent, ikke fakt. felleskost** | **18 936** | **0** |
| | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 37 255 | 28 753 |
| Forskuddsbetalt TV/ internett | 18 763 | 17 685 |
| **Sum andre fordringer** | **56 018** | **46 439** |
| | | |
| **Sum fordringer** | **74 954** | **74 300** |

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

### Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 243 784 og kapital konto kr 78 257 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

### Note 9 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Egenkapital 01.01** | **223 129** | **170 651** |
| **Årets resultat** | **86 517** | **52 477** |
| **Egenkapital 31.12** | **309 645** | **223 129** |

### Note 10 Kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Påløpte styrehonorar | 51 345 | 34 230 |
| Påløpt kostnad og forskussbet. | 722 | 721 |
| Forskuddsbetalt inntekt | 3 593 | 5 716 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **55 660** | **40 667** |

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

### Note 11 Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **223 129** | **170 651** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 86 517 | 52 477 |
| B. Årets endring i disponible midler | 86 517 | 52 477 |
| | | |
| **C. Disponible midler 31.12** | **309 645** | **223 129** |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Memo til Sameiets Generalforsamling
Fra: Styreleder
Dato: 21.04.2025
Emne: Fasaderenovering og tilvalg – godkjenning av prosjekt og finansiering

## Bakgrunn

Styret har gjennom befaring avdekket skade på fasaden og underliggende teglverk i nordøst-hjørnet (på baksiden ved sykkelskuret). Skadene har utviklet seg over de siste 2 årene og må nå utbedres for å sikre byggets tilstand.
Vi har engasjert Jørn Strømholm, som tidligere har bistått oss med oppgradering av oppgang og inngang i 2021, til å vurdere omfang og hente inn tilbud. Styret har gode erfaringer med Jørn fra tidligere prosjekt.

## Tilbud og alternativer

Jørn har innhentet to tilbud, hvor det beste kommer fra Oslo Byggrehab:

- Hovedprosjekt (fasadereparasjon): 524 000 NOK inkl. MVA (uten tilvalg)
- Tilvalg:
  - Rehabilitere deler av nordre takmur (ca. 325 000 NOK)
  - Installere frostsikker utekran i bakgården (ca. 26 000 NOK)
  - Installere 16A utvendig strømuttak i bakgården (ca. 7 500 NOK)

Sameiet har per i dag 309 645 NOK tilgjengelig på konto.

## Styrets anbefaling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner hovedprosjektet for fasadereparasjon, samt tilvalg 2 (utevannskran) og 3 (strømuttak), men ikke tilvalg 1 (takmur).

- Totalkostnad: 557 500 NOK inkl. MVA (inkluderer 10% reserve)
- Finansiering:
  - Bruk av 150 000 NOK fra sameiets oppsparte midler
  - Resterende 407 500 NOK finansieres av de 11 seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk

## Vedtak

Styret ber om generalforsamlingens godkjenning for å gå videre med prosjektet, inkludert finansieringsforslaget.
Ta kontakt med styret dersom det er spørsmål eller behov for mer informasjon.

Med vennlig hilsen,
Styreleder
Sameiet

Praktisk info:
Tilbudet er vedlagt, ønsker du mer detaljert informasjon om tilbudene eller prosessen, ta gjerne kontakt med styret før generalforsamlingen.

# BUDSJETT

## Renovere deler av fasaden mot bakgården

### Oppdragsgiver: Sameiet Christian Krohgs Gate 54, Oslo

ver. 1.2.A

| | RENOVERINGSOPPGAVER | Beløp ikke til sum | BUDSJETT Sum | MERKNADER |
|---|---|---|---|---|
| **FASADE BAKGÅRD** | | | | **228 000** |
| 1 | ▸ Tildekking og ned-/oppmontering av fasadeelementer | | 32 000 | (Fasadearbeider Oslo Byggrehab) |
| 2 | ▸ Forbehandling (bl.a. malingsfjerning) | | 8 000 | |
| 3 | ▸ Nedpigging av gammel puss og oppbygging og utforming med ny puss | | 115 000 | |
| 4 | ▸ Dypreparasjoner i fasade (utskiftining av teglstein og mørtelfuger o.a.) | | 35 000 | |
| 5 | ▸ Maling med grunning og 2 strøk | | 32 000 | |
| 6 | ▸ Reparere/nye deler i fbm. takrennenedløp høyre side | | 4 000 | |
| 7 | ▸ Reparere vannbrett | | 2 000 | |
| 8 | ▸ **OPSJON-1A**: Renovere gavlende mot nabogård i nord (sum opsjon-1A) | 217 250 | | Sum mengde avregnes når målt opp |
| 9 | ▸ Stillas, rigg og drift | 115 000 | | |
| 10 | ▸ Slemming, og maling 2 strøk, ca. 50m2 | 80 000 | | |
| 11 | ▸ Utskifting av teglstein, 25 stk | 11 250 | | |
| 12 | ▸ Utkrassing og remørtling, 50 stk | 11 000 | | |
| 13 | ▸ **OPSJON-1B**: Hvis opsjon 1A, også renovere fasaden der trappetårnet blir stående (spesielt med tanke på oppsprekking etter setningsskade) | 20 000 | | Inkl. utskiftning av resten av takrennenedløpet |
| **PLANLEGGING, RIGG OG DRIFT** | | | | **123 000** |
| 14 | ▸ Planlegging, rigg og drift | | 120 000 | |
| 15 | Vann, avløp og strøm under byggeperioden. Antar forbruk vann 5 m³ og strøm 2000 kWt | | 3 000 | Sameiet dekker kostn. via sine felles offentlige avgifter (prissatser pr. d.d.). Strøm kr. 1,2/kWt |
| **ANDRE EKSTERNE TJENESTER** | | | | **30 000** |
| 16 | ▸ Byggherrens eksterne prosjektleder | | 30 000 | (Grønn Teknologi Norge) Foreløpig avtalt tak 40 t a kr. 728,- (ikke inkl. opsjoner) |
| 17 | ▸ **OPSJON-2**: Etablere frostsikker vannkran på fasaden mot bakgården | 18 700 | | (Direkte Rørservice) + utbedring av linoleum gulvbelegg |
| 18 | ▸ **OPSJON-3**: Etablere 16 A strømkontakt på fasaden mot bakgården | 5 500 | | (K-Elektro) |
| 19 | | **Sum** | 381 000 | |
| 20 | Beregnet varighet prosjekt: **6-8 uker** | **+ mva 25 %** | 95 250 | |
| 21 | Entreprenører: **Oslo Byggrehab** | **Sum inkl. mva** | **476 250** | |
| 22 | Tilbudet står til: **3 md fra 09.03.2025** | **Reserve 10 %** | 47 625 | Til uforutsette utgifter som evt. kan oppstå |
| | | **BUDSJETTRAMME** | **524 000** | **Avrundet** |

16.04.2025, Grønn Teknologi Norge

phm Forvaltning

BankID Signing
Thomas Haakon Townsend
2025-05-06
BankID Signing
Cato Løkseth
2025-05-07

# PROTOKOLL FRA

## ÅRSMØTE I SAMEIET CHR. KROGHSGATE 54

**Tid:** **6.mai 2025 kl. 19.00**
**Sted:** **Teams**

**Sakliste:**

1. **KONSTITUERING**
   - Registrering
     Tilstede: Fem seksjonseiere deltok på møtet. I tillegg deltok styreleder Thomas Haakon Townsend som nå har solgt sin leilighet i sameiet og Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning.
   - Innkalling og sakliste ble godkjent.
   - Thomas Haakon Townsend ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som referent
   - Cato Løkseth ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent.

3. **Regnskap for 2024**
   Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styrehonorar på 15 000 kr + arbeidsgiveravgift ble godkjent..

5. **Saker fra styret**
   **5.1 Fasaderenoveringg og tilvalg – godkjenning av prosjekt og finansiering.**
   Bakgrunn: Styret har gjennom befaring avdekket skade på fasaden og underliggende teglverk i nordøst-hjørnet (på baksiden ved sykkelskuret). Skadene har utviklet seg over de siste 2 årene og må nå utbedres for å sikre byggets tilstand. Vi har engasjert Jørn Strømholm, som tidligere har bistått oss med oppgradering av oppgang og inngang i 2021, til å vurdere omfang og hente inn tilbud. Styret har gode erfaringer med Jørn fra tidligere prosjekt.

   Totalkostnad: 557 500 NOK inkl. MVA (inkluderer 10% reserve) Finansiering: Bruk av 150 000 NOK fra sameiets oppsparte midler. Resterende 407 500 NOK finansieres av de 11 seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk

   Se vedlegg i innkallingen for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

phm Forvaltning

Vedtak**:** Styret ber om Årsmøtets godkjenning for å gå videre med prosjektet, inkludert finansieringsforslaget. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. **Budsjett 2025**
   Vedtak: Styrets budsjett ble tatt til orientering

7. **Valg av styre**
   Sander Sæthre Bjørnhaug ble valgt som styreleder for to år.

   Styret består av følgende medlemmer:

   Styreleder Sander Sæthre Bjørnhaug (valgt i 2025 for to år)
   Styremedlem Cato Løkseth (valgt for to år på eks.ord. årsmøte januar 2025)
   Styremedlem Daria Martiuk (valgt for to år på eks.ord. årsmøte januar 2025)

Årsmøtet ble hevet kl. 19.45.

Thomas Haakon Townsend
sign.

Cato Løkseth
sign.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Jonson, Neteland & Kvallum AS
Brobekkvn. 104 C
0583 OSLO

Dato: 11 JUL 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 99011446-13 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CHRISTIAN KROHGS GATE 54 | Eiendom: | 208/127/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ginko Eiendom AS | Adresse: | Bjerke, 2016 FROGNER |
| Søker: | Jochen Fandler Arkitekt | Adresse: | Pb. 182, 1344 HASLUM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfi R. Johannessen
Avd. ing. I

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Ginko Eiendom AS, Bjerke, 2016 Frogner.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Ginkgo Eiendom A.S
Bjerke

2016 FROGNER

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200207075-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Dato:<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CHRISTIAN KROHGS GATE 54 | Eiendom: | 208/127/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ginkgo Eiendom AS | Adresse: | Bjerke, 2016 FROGNER |
| Søker: | Byboliger Ans | Adresse: | Kingos gate 9, 0457 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingenior

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Byboliger ANS, Kingos gate 9, 0457 Oslo

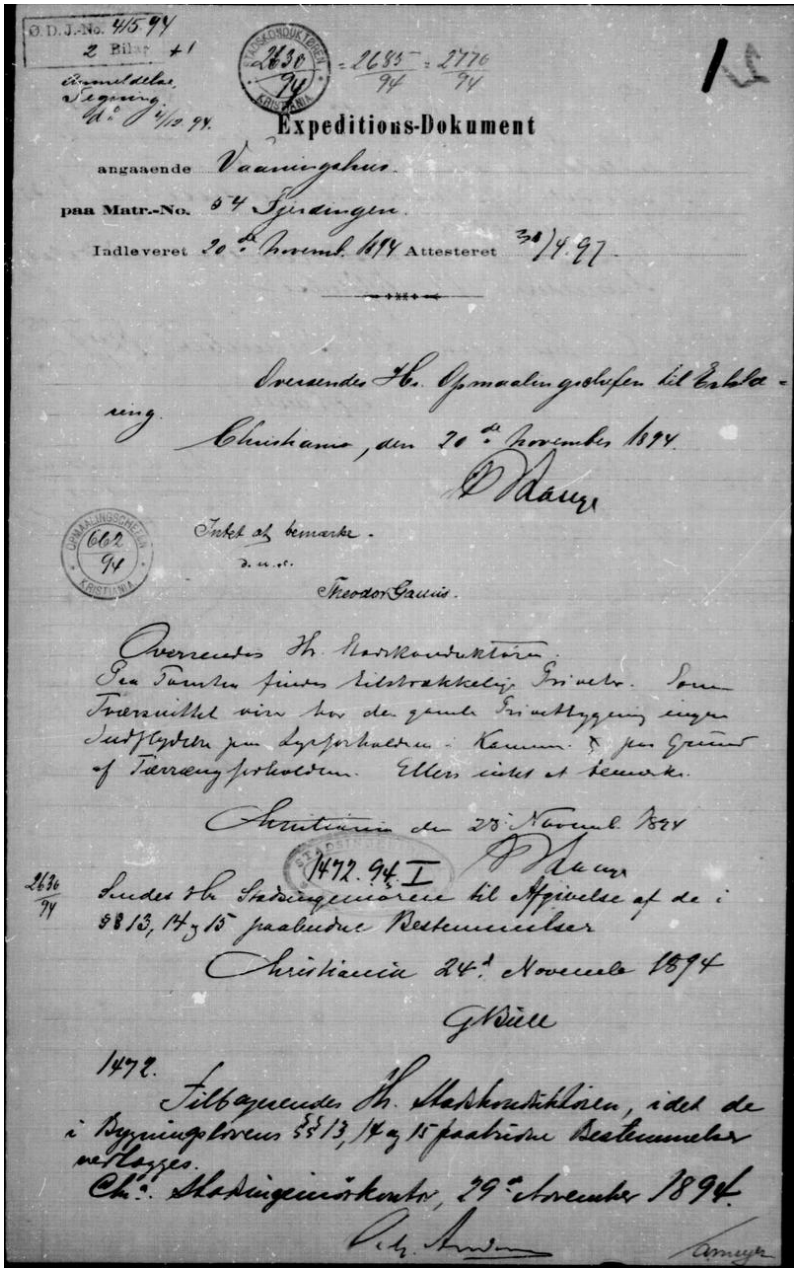
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Ø. D. J. No. 415 94
2 Bilag + 1
Anmeldes. Tegning.
D.o 4/12 94.

2630 / 94 = 2685 / 94 = 2776 / 94

1

**Expeditions-Dokument**

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 84 Fjordingen.

Indleveret 30 de Novemb. 1894 Attesteret 30/4.97.

Oversendes Hr. Opmaalingsbestyren til Erklæring.

Christiania, den 30 de November 1894.

D Daae

Intet at bemærke.
p. u. c.
Theodor Gaasis.

Overrendes Hr. Havnekonduktøren
for Tomten finder Tilstrækkelig Frihed. Som Forresten vise her de gamle Frihedslinier ingen Indflydelse paa Ligningsforholdene. Kommun. X paa Grund af Tørrevejsforholdene. Ellers intet at bemærke.

Christiania den 28 de November 1894

D Daae

2634/94 1472. 94 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 24de Novemb 1894

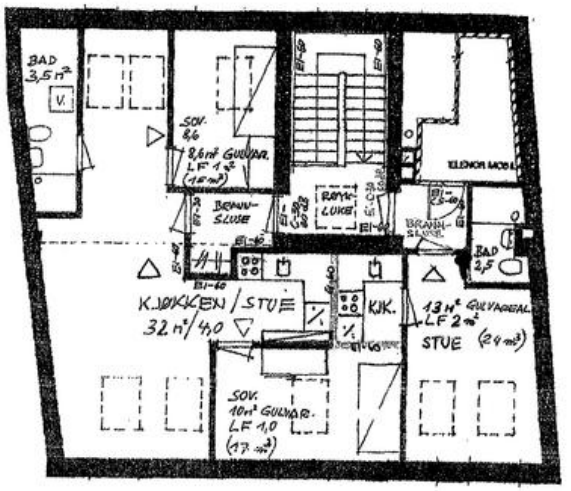
G Bull

1472.

Tilbagesendes Hr. Stadskonstituten, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser overlades.

Chra. Stadsingeniørkontor, 29de November 1894.

Ch. Andus




SKLISIKRE GULVFLISER
PÅ KJØKKEN OG BAD

# Plan loft / 5.etasje

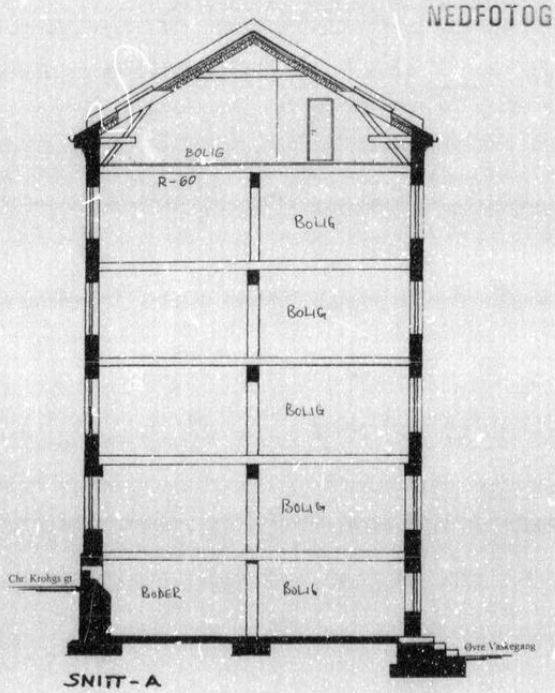
**Fremtidig situasjon**

1

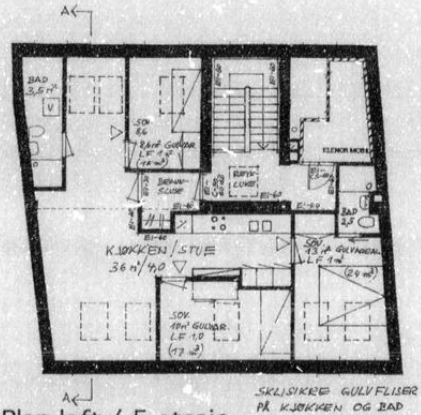
△ RØYKVARSLER / ALARMKLOKKE

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver :<br>**Ginkgo Eiendom as** | Tegn.<br>E-9 |
| Christian Krohgs gate 54<br>Gnr. 207 bnr. 128 | Dato:<br>15.06.02 |
| FREMTIDIG SITUASJON<br>Plan loft / 5. etasje | Mål:<br>1:100 |
| Tegning :<br>Byboliger Ans, Kingos gate 9, 0457 Oslo | Tlf.<br>22716550 |

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X




SNITT - A




Plan loft / 5.etasje

SKLISIKRET GULVFLISER PÅ KJØKKEN OG BAD

RØYKVARSLER / KLARTVKLOKKE

7

208/127 CHR. KROHGSGT. 54
LOFTSUTBYGGING
PLAN/SNITT, FRAMTIDIG
SCALA 1:100
0 7 JUN 2000
ARKITEKT JOCHEN FANDLER
BOKS 182 · 1305 HASLUM · 67122832

4

NB.: ROMINNDELINGEN MÅ MÅLES OPP PÅ STEDET FOR OPPSETTING AV SKILLEVEGGER FOR EVT. BEDRE TIL PASSING AV ROTHEBYDER UNDER SKRÅTAK.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512141
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Nakken, Julie Gundersen

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20250514 for CHRISTIAN KROHGS GATE 54.

**GNR. 208 BNR. 127**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09-DEC-47.

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

**202 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 for Geodata
Matrikkelenheten

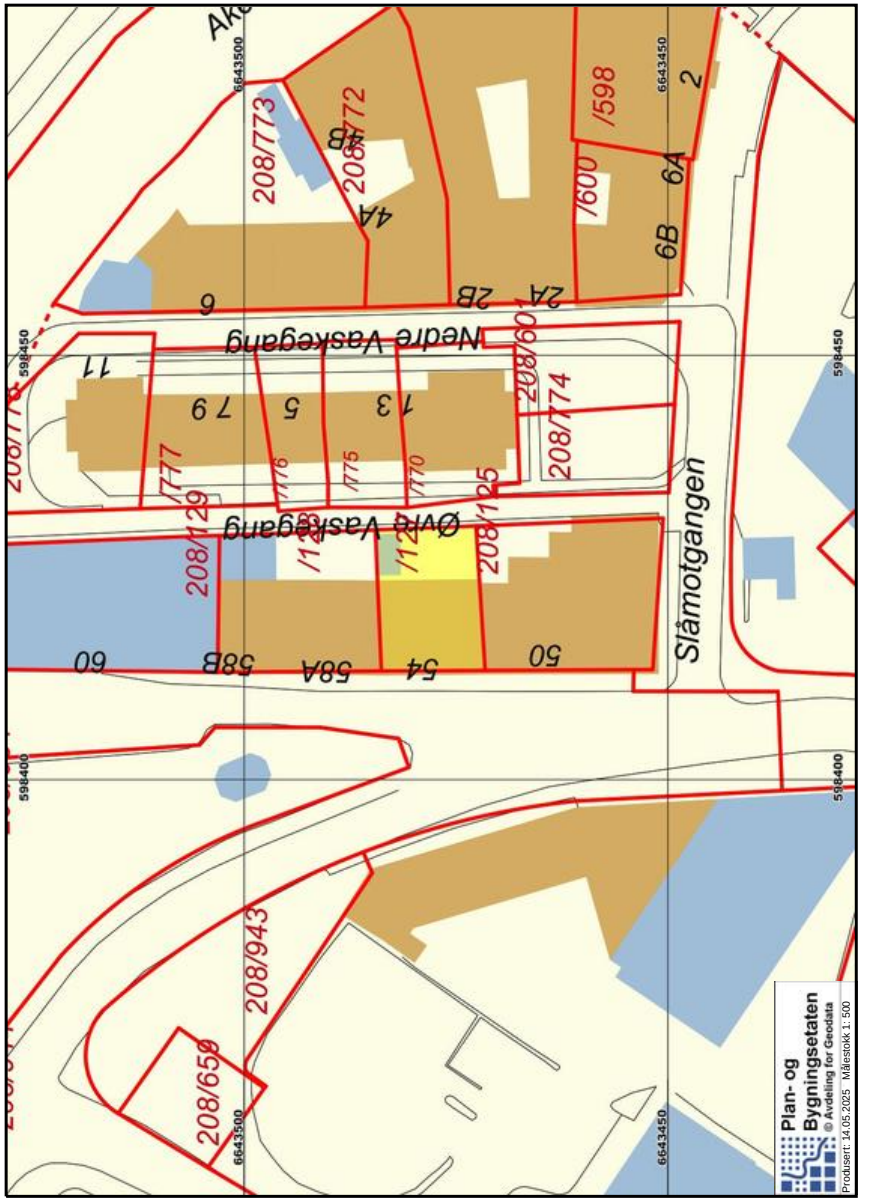
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-3233

Reg.plan med reg.best for Nedre Vaskegang 6 m.fl som reguleres til spesialomr./bevaring(bolig),spesialomr./bevaring(bolig/ industri/lager/kontor),byggeomr.for bolig,byggomr.for bolig/ industri,lager,kontor,samt friomr.,offentlig traff.omr.

**Vedtaksdato:** 24.04.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198850243

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V200296, 24292, 24190, 32603

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



*Se 23603.doc - sak 326/2003,01.10.2003 - Øvre Vaskegang 2-10, Chr. Kroghs gate 34-50, bebyggelsesplan. boliger m.m.: 1- roms leiligheter skal ha et areal på minimum 30 m$^2$.*

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NEDRE VASKEGANG 6 M. FL.

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

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring(bolig/industri /lager/kontor)
- spesialområde/bevaring (kommunalteknisk anlegg)
- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig/ industri/lager/kontor
- felles areal (gårdsplass, opphold)
- friområde (park)
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau, gangvei, gangbro, plass

§ 3. Det skal utarbeides bebyggelsesplan feltvis for hele planområdet. For felt A og D skal det sammen med bebyggelsesplanen foreligge støyberegninger. Felt D skal utbygges som 2. byggetrinn.

§ 4. Byggeområder:
Ny bebyggelse tillates oppført i antall etasjer angitt på plankartet innenfor grense for bebyggelse. Begrenset industri, lager og kontor kan tillates i underetasje og 1. etasje på Chr. Kroghs gate 50. Bruk som kan være til vesentlig ulempe for bomiljøet, tillates ikke.

§ 5. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal harmonere med tilstøtende eller overforliggende bevaringsregulert bebyggelse, særlig mht. dimensjonering. Møne- og gesimshøyder skal tilpasses tilsvarende på tilstøtende og motstående bygninger. Dette skal dokumenteres ved fasade- og perspektivtegninger samt materialangivelse som skal forelegges byantikvaren til uttalelse før behandling av byggemelding. I byggemelding skal det dessuten dokumenteres at det prosjekterte arbeid ikke vil kunne beskadige nærliggende bevaringsregulerte bygninger og bygningsmiljø med deres fundamenter.

§ 6. I felt C tillates utspringende bygningselementer utenfor grense for bebyggelse. I felt D skal bebyggelsen trappes ned mot Slåmotgangen og Akerselva og tilpasses møne- og gesimshøyde til motstående bebyggelse på Slåmotgangen 2 til 6.

§ 7. Spesialområde:
Innenfor spesialområde/bevaring tillates bygninger og bygningsmiljø ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneinteresser dokumenteres av byantikvaren. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet skal man se til at opprinnelige eller autentiske deler bevares i sin sammenheng. Dernest skal man se til at deres uttrykk mht materialer, former, farver, utførelse, funksjon o.a. opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere eller opprinnelig tilstand. På- og tilbygg tillates bare under forutsetning av at det ikke berører antikvariske verdier. Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og eiendommen eller vedkommende innslag i bygningsmiljøet ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
Alle byggemeldingspliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Ved brann eller av andre årsaker gjelder for eventuell ny bebyggelse tilsvarende.

§ 8. Begrenset industri, lager og kontor kan tillates i 1. etasje på Slåmotgangen 6 og i underetasje og 1. etasje på Chr. Krohgs gate 54 og 58. Bruk som kan være til skade for verneverdiene eller til vesentlig ulempe for bomiljøet, tillates ikke.

§ 9. Fellesbestemmelser:
Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende norm for byfornyelsesområder i bebyggelsen i felt D for hele planområdet. Unntatt herfra er Chr. Krohgs gate 60 som dekkes av de etablerte plassene utenfor eiendommen. Ingen del av bebyggelsen i felt D må fremstå mot elva som et parkeringsanlegg. Atkomst til parkeringsanlegget skal skje fra Chr. Krohgs gate. Alle eiendommer innenfor området tillates varetransport til sine eiendommer.

§ 10. Felles areal (gårdsplass/opphold) skal være felles for Nedre Vaskegang 2, 4 og 6.

§ 11. Det skal opparbeides en plassdannelse opp mot Chr. Krohgs gate samt i midtkvartalet mot Slåmotgangen. Denne plassen skal ikke ha biltilgjengelighet. Plassene skal ved sin utforming og beplantning bidra til å markere det gamle byplanmønsteret.

§ 12. Det skal før utbygging starter utarbeides en helhetlig plan for alle utomhusanlegg innenfor planområdet. Belegg på plasser og fortau, skilt og utvendig belysning, beplantning, gjerder og murer skal utformes i henhold til denne. Planen skal utformes som etappeplan med gjennomføring i henhold til utbygging av de enkelte felt innen området. Planen skal fremlegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet for uttalelse.

§ 13. Ved nybygging og ved restaurering som har karakter av hovedoppussing skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles.

Oslo

# KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

**Vedtaksdato:** 28.11.1990
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198805910
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



## INNHOLD

**SIDE**

**BAKGRUNNSMATERIALE**
* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

**KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK**
**PLANMATERIALET**

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



## FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreyer
byplansjef





## MÅL



**AKERSELVA SOM BYPARK**

**Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.**
**Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.**
**Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.**

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

## BESTEMMELSER

**Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:**

**Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.**
**Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**

**Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.**

**Utfylling i elva tillates ikke.**

**For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:**

- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

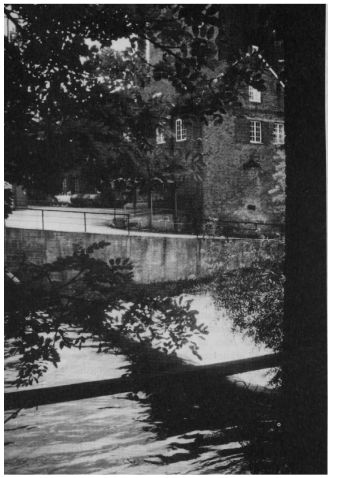
**Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.**

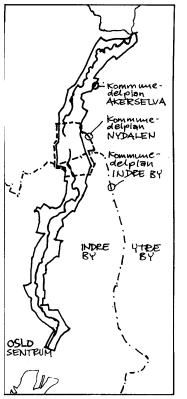
**Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.**

**I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.**










**Figur 1 :**

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

## RETNINGSLINJER

**Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:**

**Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås**
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

**Publikumsaktiviteter bør vende mot parken**
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

**Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken**

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

**I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.**
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

**Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.**
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

**Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging.** Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

**Overgangene bør markeres arkitektonisk**
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

**Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.**
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

**Bebyggelsen bør være ledesnor**
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk





danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

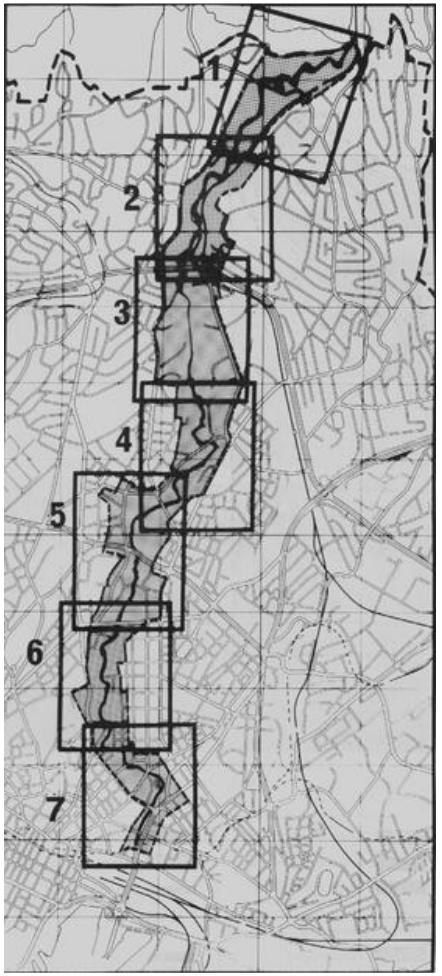
**Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet**
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

**Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås**
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

**Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.**
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

## DELOMRÅDENE



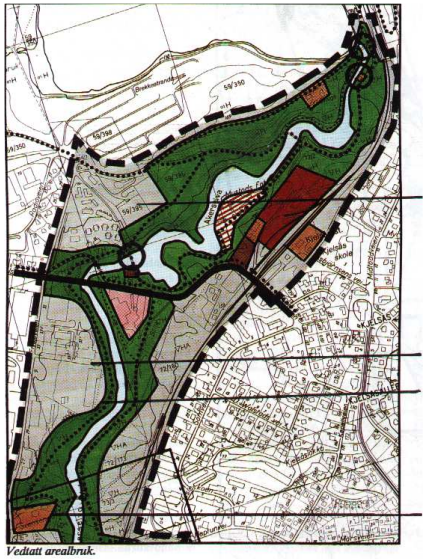

1. Maridalsvannet - Neptunveien
2. Neptunveien - Nydalsbrua
3. Nydalsbrua - Badebakken
4. Badebakken - Bentsebrua
5. Bentsebrua - Sannerbrua
6. Sannerbrua - Grünerbrua
7. Grünerbrua - Vaterland

***Planområdet inndelt i delområder***

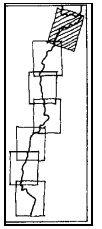




## DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien



*Vedtatt arealbruk.*

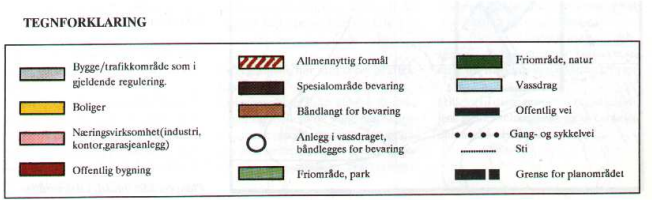


Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

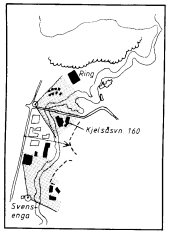
Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

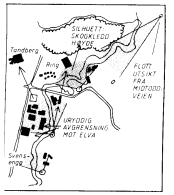
Utsiktsplass sikres.



**BESTEMMELSER**
**I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.**

**RETNINGSLINJER**
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.




**Viktige utsyn og**





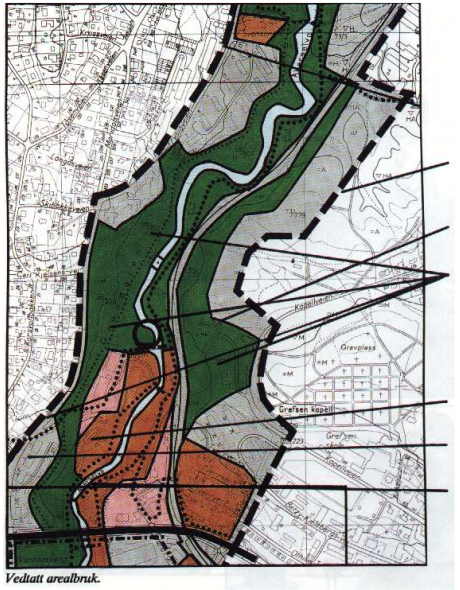

**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**



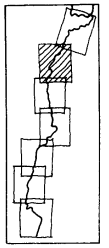


**PLANBESKRIVELSE**
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.
Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

## DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



*Vedtatt arealbruk.*



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

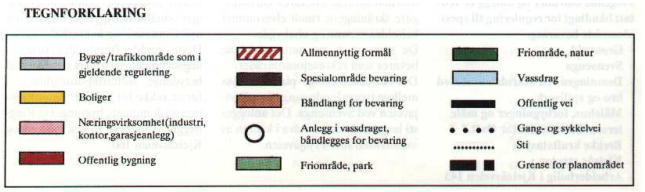
Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.










**BESTEMMELSER**

**Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.**

**RETNINGSLINJER**

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

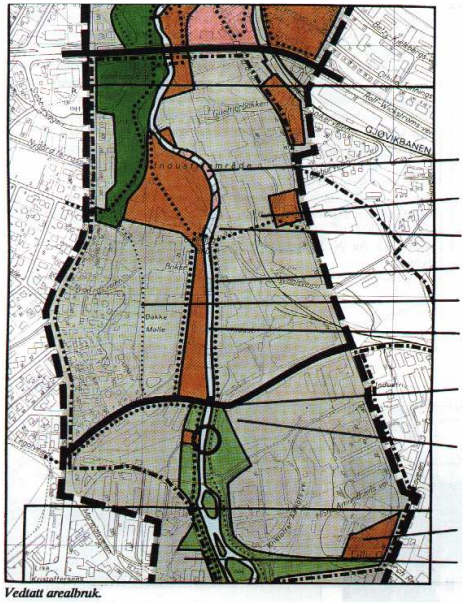
Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

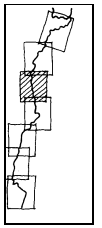
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

**BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET**
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

## DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

**TEGNFORKLARING**

| | | |
|---|---|---|
| Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering. | Allmennyttig formål | Friområde, natur |
| Boliger | Spesialområde bevaring | Vassdrag |
| Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg) | Båndlangt for bevaring | Offentlig vei |
| Offentlig bygning | Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring | Gang- og sykkelvei |
| | Friområde, park | Sti |
| | | Grense for planområdet |

**BESTEMMELSER**

**Se også kommunedelplan for Nydalen.**

**Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.**

**Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.**

**RETNINGSLINJER**

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.







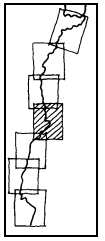


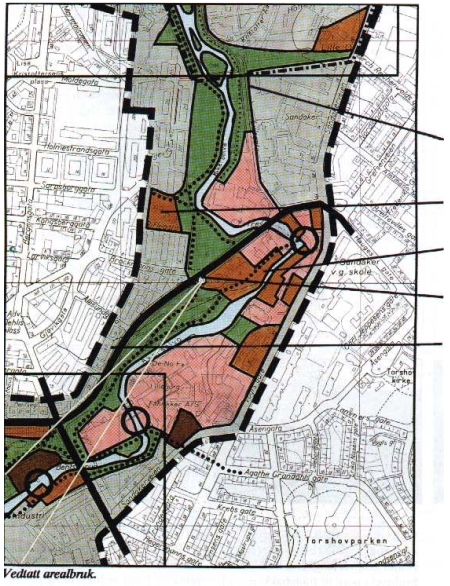
**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

**BYGGEPROSJEKTER**
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

## DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua





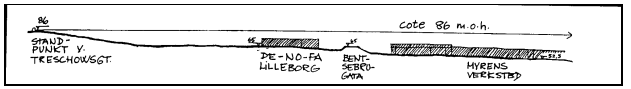

Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

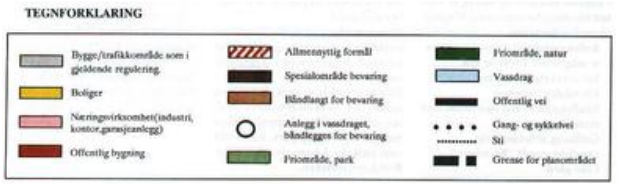
Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.








**BESTEMMELSER**

**Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.**

**RETNINGSLINJER**

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





**BEVARING**

**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**

- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  **Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.**





**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

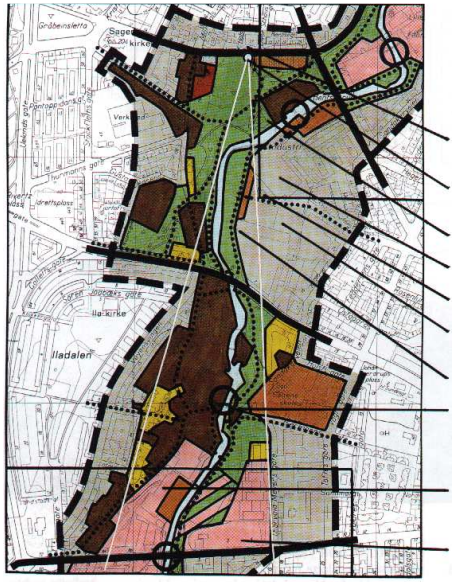
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

**BYGGEPROSJEKTER**

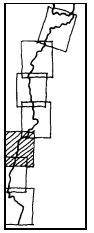
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

KDP-4

## DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua




*Vedtatt arealbruk.*



Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

**TEGNFORKLARING**

| | | |
|---|---|---|
| Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering. | Allmennyttig formål | Friområde, natur |
| Boliger | Spesialområde bevaring | Vassdrag |
| Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg) | Båndlangt for bevaring | Offentlig vei |
| Offentlig bygning | Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring | Gang- og sykkelvei |
| | Friområde, park | Sti |
| | | Grense for planområdet |

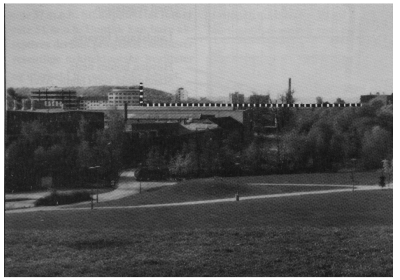
**BESTEMMELSER**
**Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.**

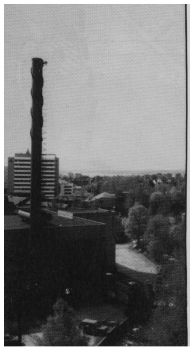
**Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.**

**RETNINGSLINJER**

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.








**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**

- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

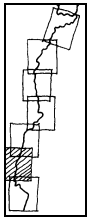


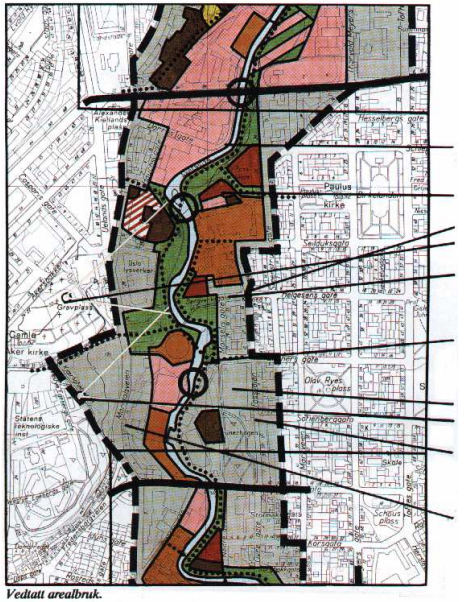


**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

**BYGGEPROSJEKTER**
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

## DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua






*Vedtatt arealbruk.*

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

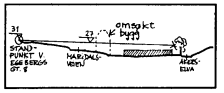
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

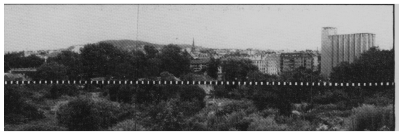
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

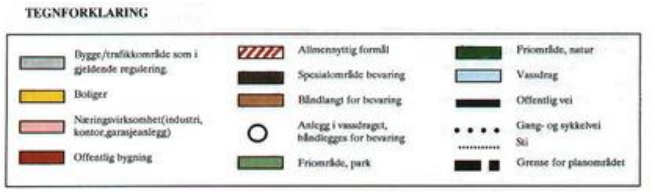
Høyden holdes nede.










**BESTEMMELSER**

**Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.**

**Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.**

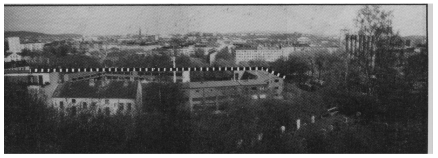
**RETNINGSLINJER**

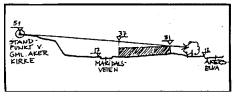
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.









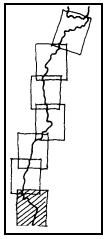

**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

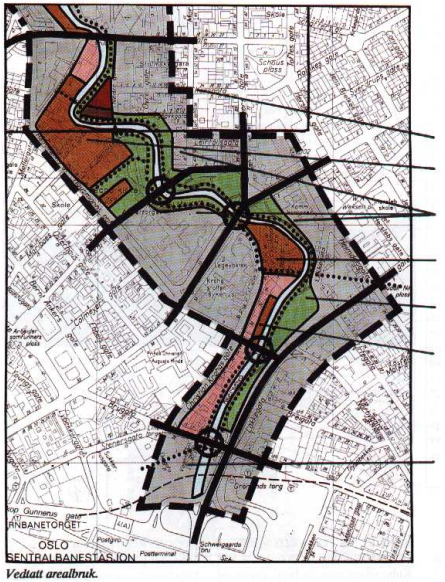
**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

**BYGGEPROSJEKTER**
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

## DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland






*Vedtatt arealbruk.*

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

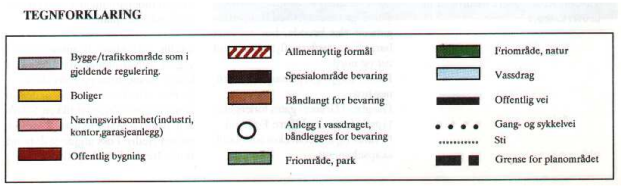
Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.








**BESTEMMELSER**

**Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.**

**RETNINGSLINJER**

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



**BEVARING**
**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

**PLANBESKRIVELSE**
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.





## BYSTYRETS VEDTAK



**Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.**

**Bystyret gjorde følgende vedtak:**

**«**

**1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.**

**2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:**

**a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.**

**b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.**

**c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.**

**d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**

**e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.**

**3. På arealkartet gjøres følgende endringer.**

**Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.**

**Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»**

**BYSTYRET 28.11.90**





## PLANENS RETTSVIRKNING

### AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

### FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
**Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.**
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

### FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

**Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.**

**Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.**

**Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.





## SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

| | Spørsmål merket : B må besvares med JA<br>Spørsmål merket : R bør besvares med JA | Ikke aktu-ell | Ja | Nei | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|
| **B** | **PLANKRAV**<br>**Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?** | | | | |
| R | **FUNKSJONER**<br>Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken? | | | | |
| R | Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken? | | | | |
| R | Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene? | | | | |
| R | **UTFORMING**<br>Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette? | | | | |
| B | Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder? | | | | |
| R | Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse? | | | | |
| R | Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav? | | | | |
| R | Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming? | | | | |
| R | Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart? | | | | |
| R | Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk? | | | | |
| R | Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken? | | | | |
| R | Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet? | | | | |
| B | Unngås utfylling i elva? | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| R | Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene? | | | | |
| B | Er skilting og belysning tilpasset parken? | | | | |
| B | Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet? | | | | |
| R | Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås? | | | | |
| B/ R | **DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt? | | | | |

## VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

**Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:**

**Delområde 1:** **- Kjelsås stasjon**
**- Kjelsåsvn. 143**

**Delområde 2:** **- Nydalen Compagnie**
**- Tyskerbrakke v. Tverrveiene**

**Delområde 3:** **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
**- Gullhaug arbeiderbolig**
**- Kronborg**

**Delområde 4:** **- Bjølsen Valsemølle**
**- Sagene brannstasjon**
**- De-No-Fa**
**samt div. anlegg i elveløpet.**

**Delområde 5:** **- Myren verksted**
**- Sannerbrua**

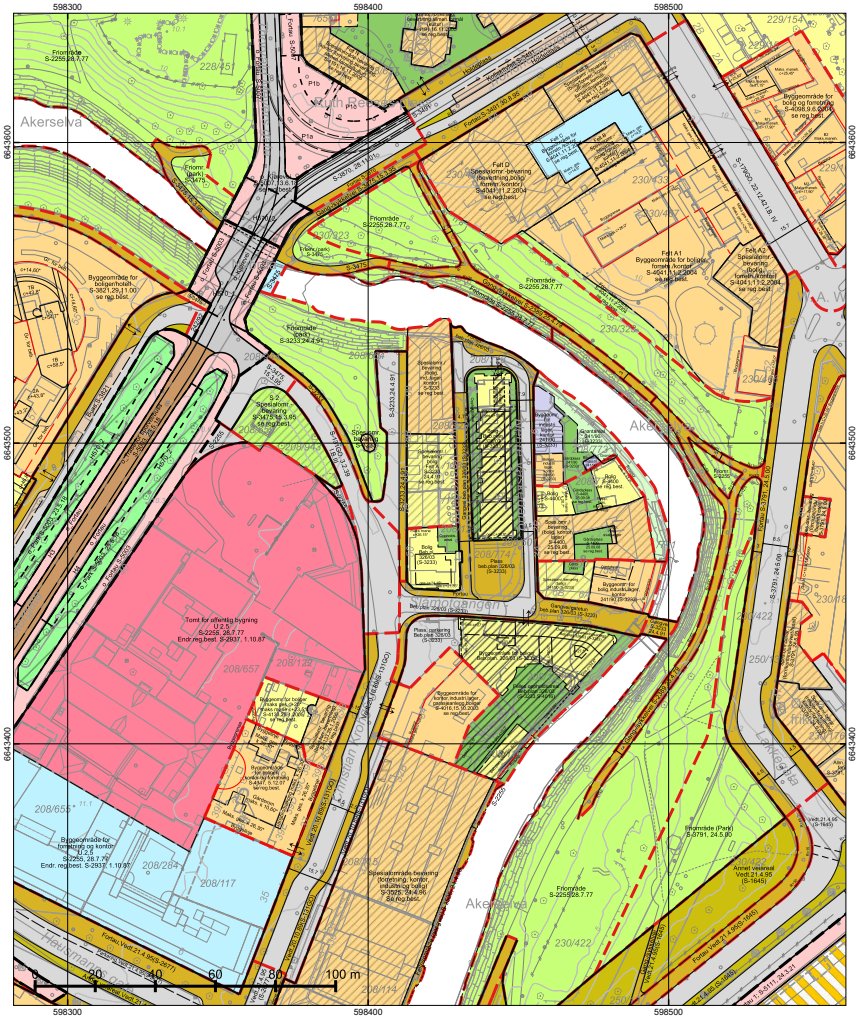
**Delområde 6:** **- Aamot bru**
**- Oslo gassverk**
**- Vulkan**





**Delområde 7:** **- Elvebakkene**
**- Ankerbrua**
**- Nybrua**
**- Hausmanns bro**
**- Vaterlands bro**
**- Slåmotgangen/Vaskegangene**






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: juna
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).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 328909/ 86512141
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/127

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

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

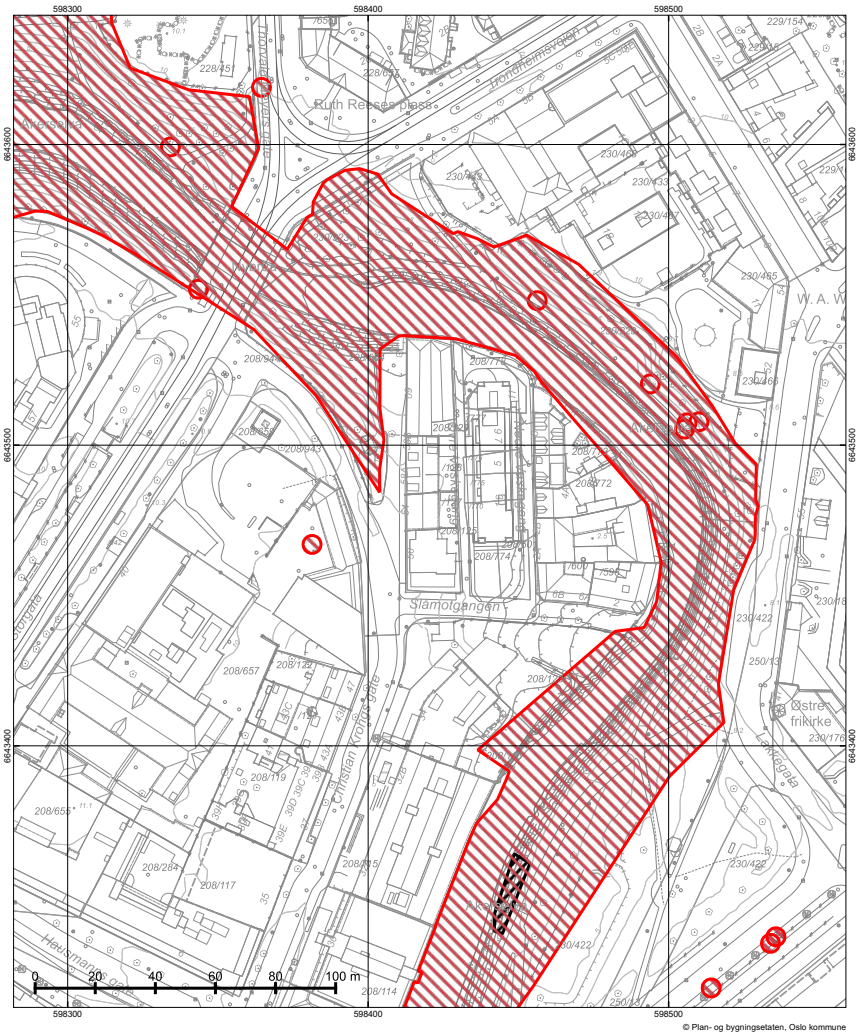
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 3050 - Park

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

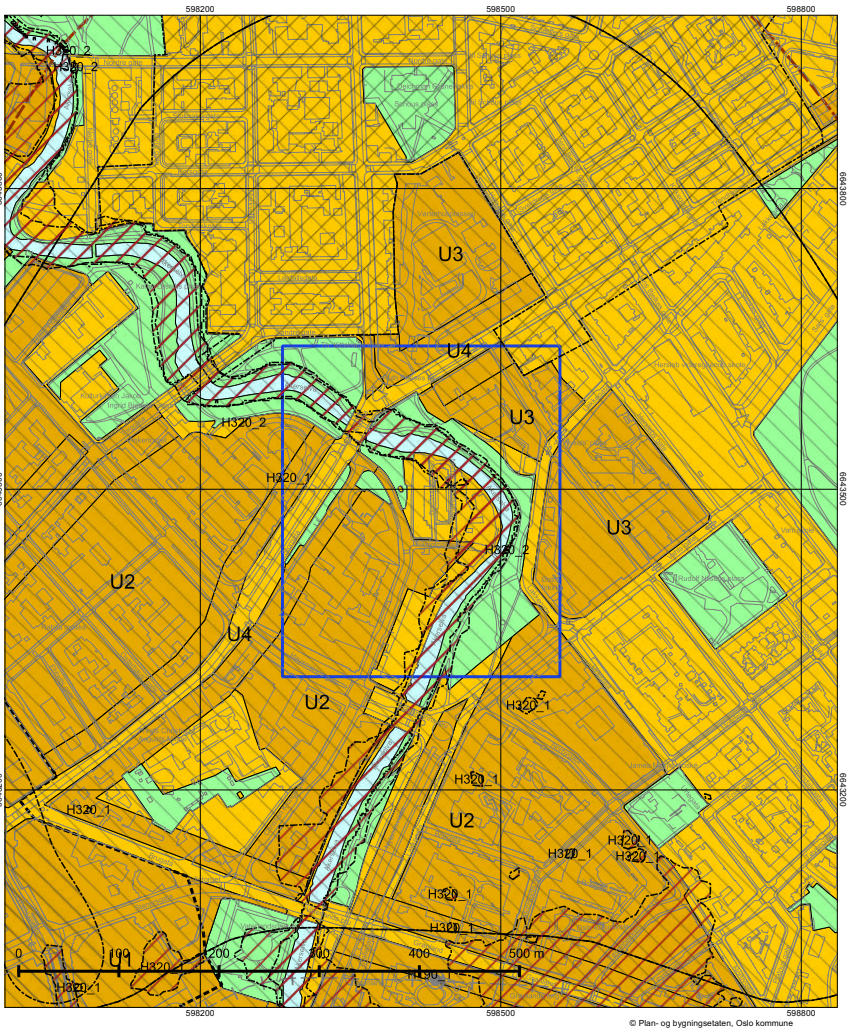
Dato: 14.05.2025
Bruker: juna
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 328909/ 86512141
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/127

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328909/86512141
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

**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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO**

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa**

**22 22 55 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan 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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 22-0103/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Christian Krohgs gate 54 0186 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 208, bnr 127, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no