

Christian Krohgs gate 30



Velkommen til

Christian Krohgs gate 30



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Grünerløkka - Sofienberg

Sjarmerende fabrikkleilighet i 5.etasje med heis - Solrik felles takterrasse - V.v. fyring & strøm inkl. - IN-ordning

Prisantydning	3 150 000,-
Fellesgjeld	811 306,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 962 656,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 495,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1903

Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Christian Krohgs gate 30! En flott studioleilighet i byggets 5.etasje med heis. Leiligheten ligger i et stilfullt fabrikkbygg som ble omgjort til boliger i 2006. De store fabrikkvinduene gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Planløsningen er gjennomtenkt med en åpen stue- og kjøkkenløsning, en tilbaketrukket sovealkove og et flislagt bad. Borettslaget byr på en imponerende takterrasse på hele 700 m^2, hvor du kan nyte panoramautsikt over byen. Her bor du midt i hjertet av populære Grünerløkka, med Akerselva rett utenfor døren.

- Høydepunkter:
- Sjarmerende 1-R i modernisert fabrikkbygg
- Fyring, strøm, vv og internett ink
- IN-ordning
- Heisadkomst til solrik, felles takterrasse
- Utsikt
- Ingen innsyn
- Kjellerbod
- Lave omkostninger, ingen forkjøpsrett

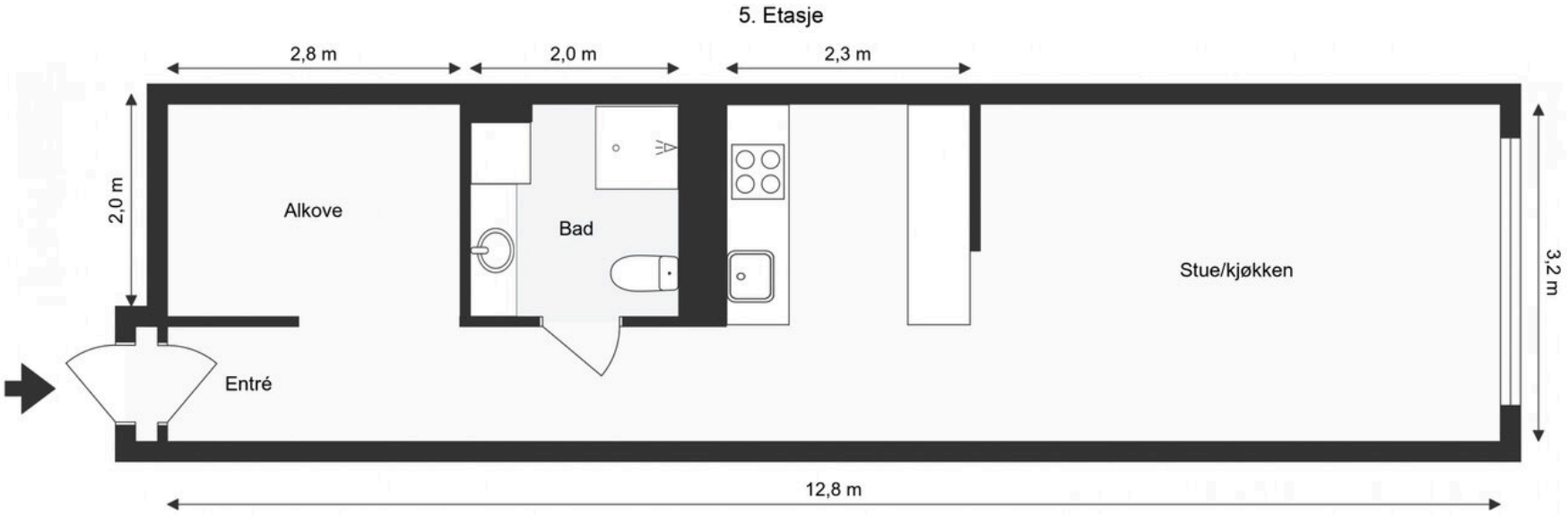
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	45 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

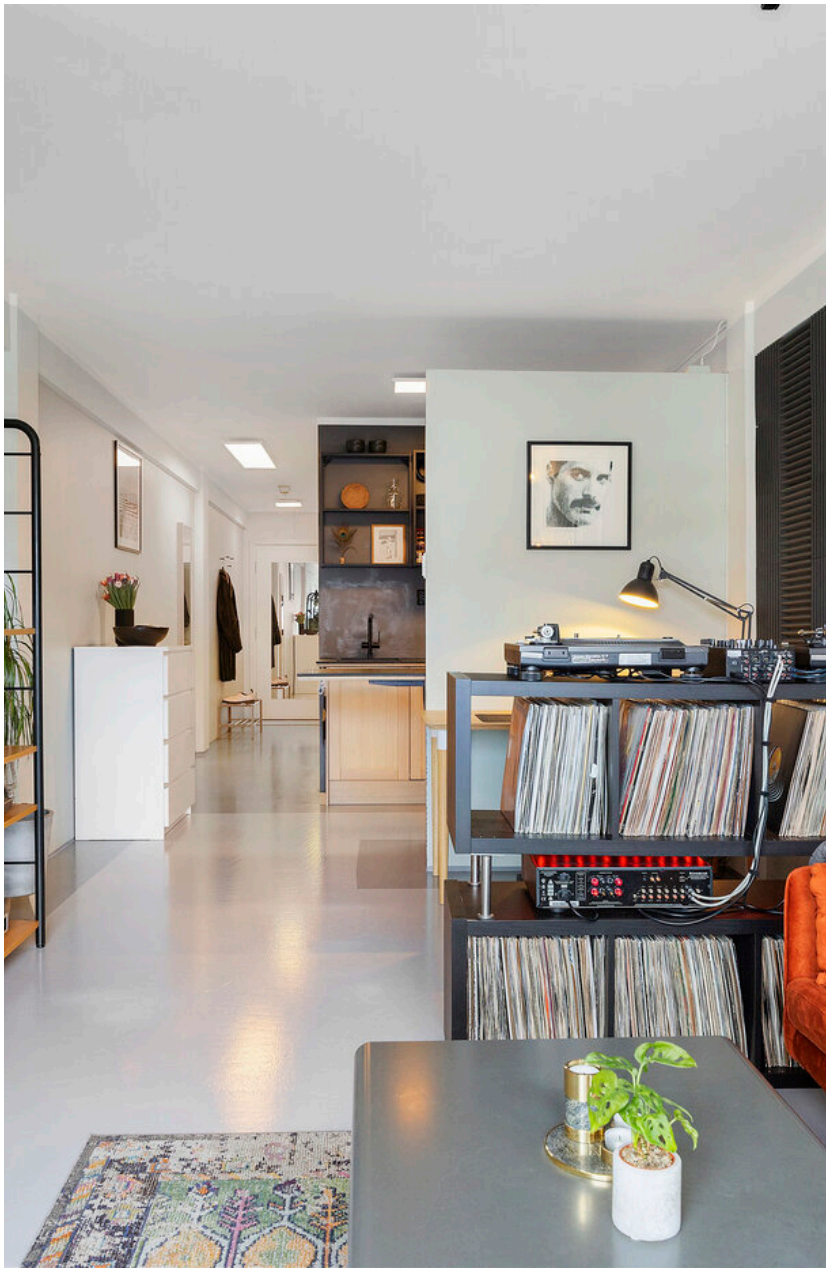
ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL





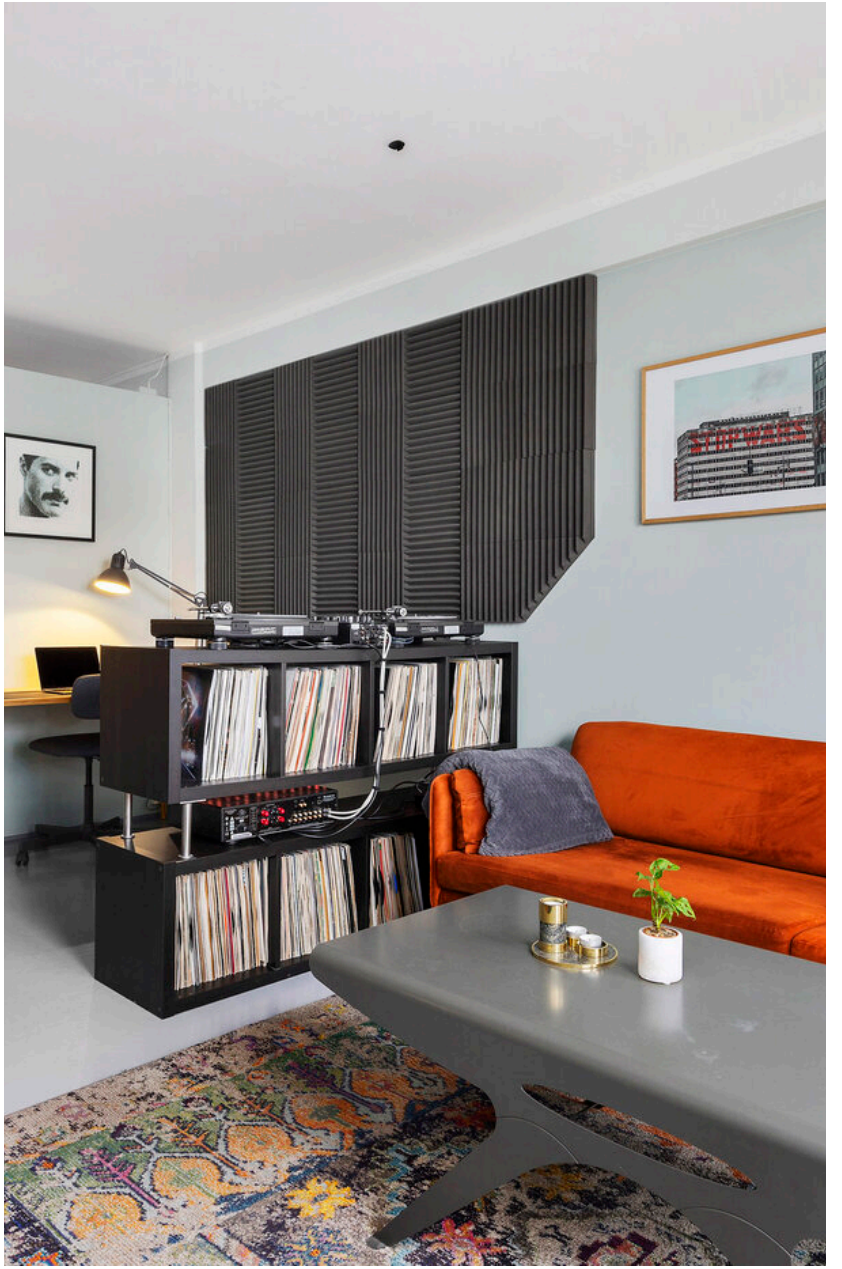














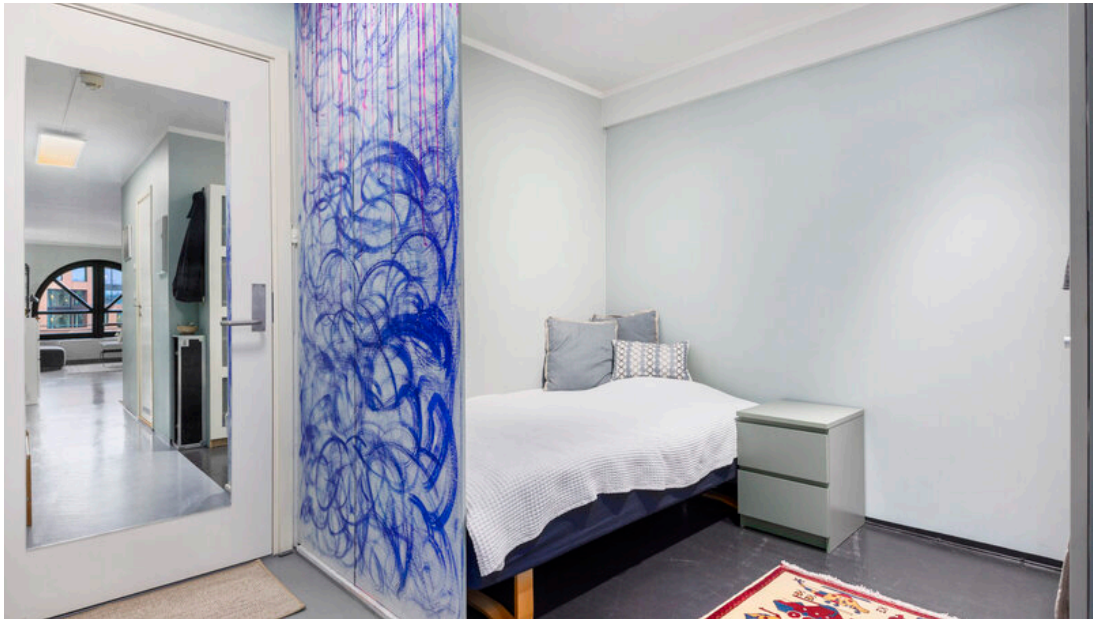




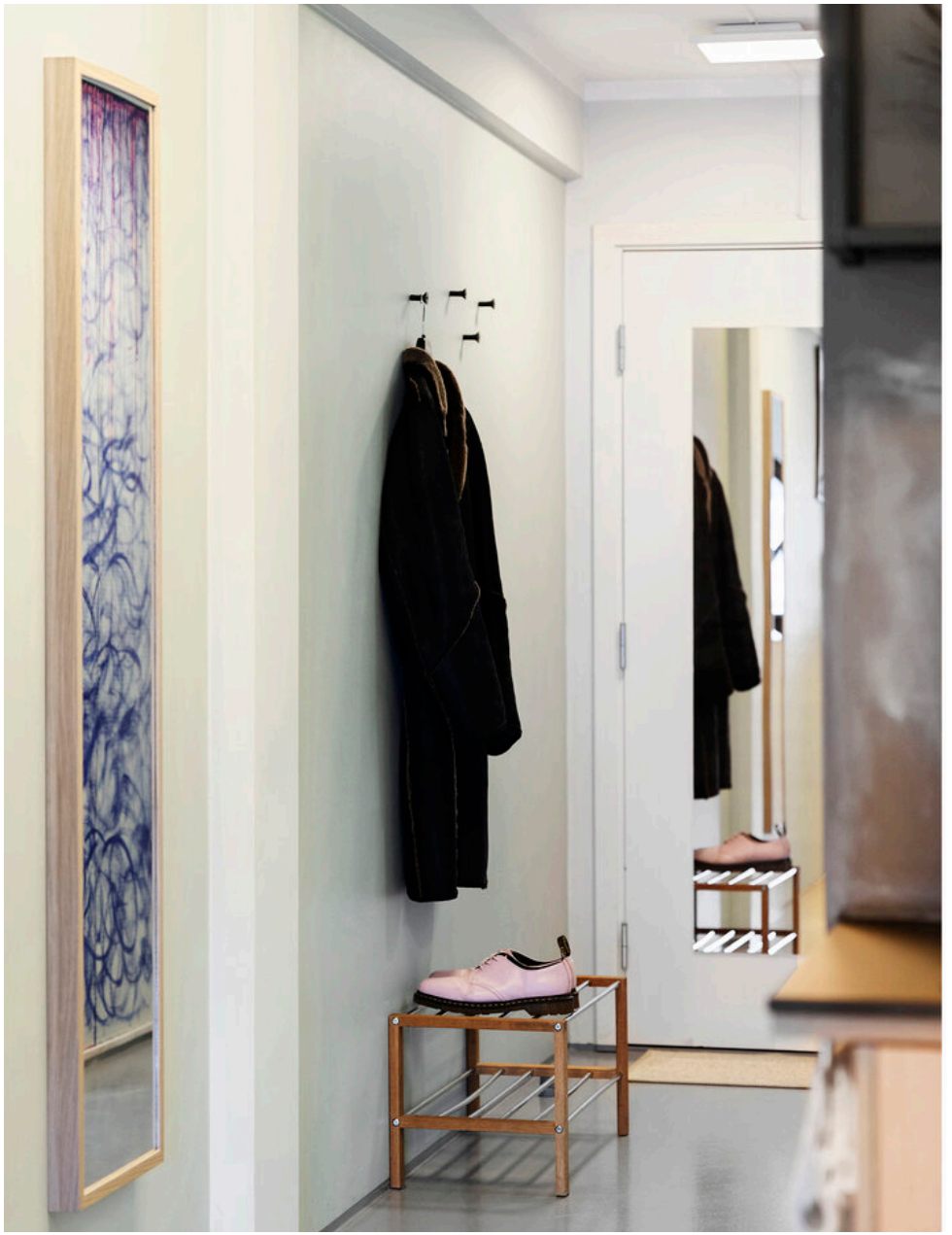


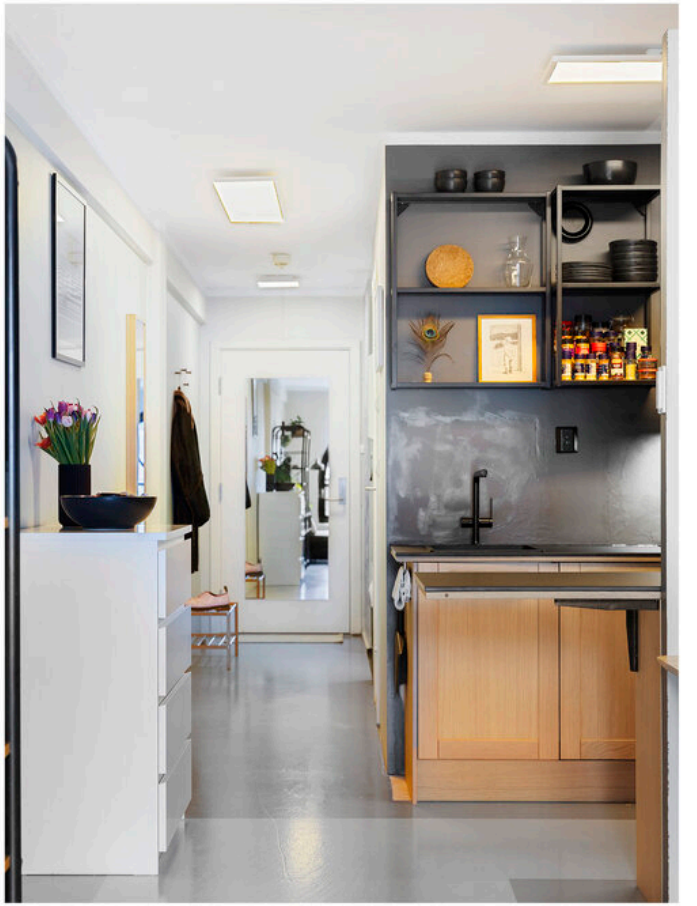






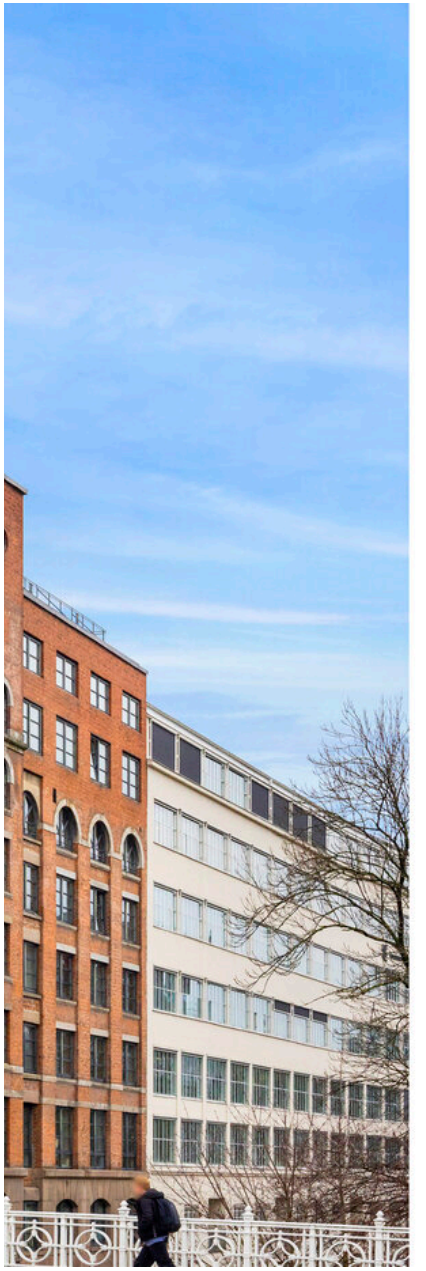


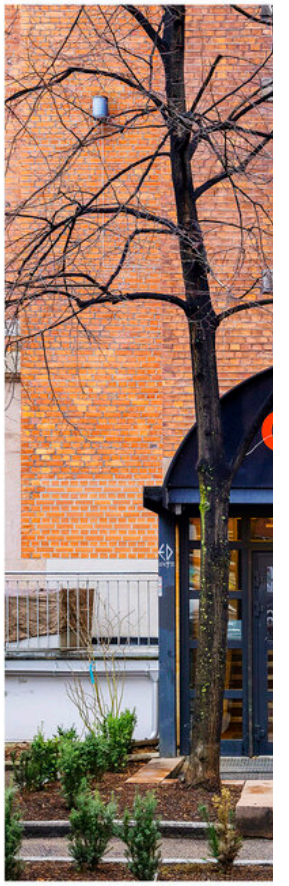












Informasjon

Christian Krohgs gate 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0086/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30, org.nr. 988429384

Selger
Erlend Haugen

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
811 306,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 961 306,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 962 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 971 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

5. etasje, 42 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og luftig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Romslig og lys stue med god plass til spisebord og sofaseksjon. De gode løsningene gir rom for det du måtte ønske av møblement.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i en praktisk åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial sone samtidig som at rommet adskilles. Stilren kjøkkeninnredning med trefronter. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkekjøleskap og benkefryser.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2006. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, servantinnredning og en plassbygget nisje til vaskemaskin.

Alkove:
Leiligheten har en praktisk sovealkove med plass til både dobbeltseng samt oppbevaringsmøblement.

Takterrasse:
Borettslaget har også en av Oslos største takterrasser på hele 700 kvm, med 360 graders panoramautsikt over Oslos og ypperlige solforhold. Takterrassen har parsellkasser, pergola og flere sittegrupper som kan benyttes av beboerne.

Standard

Innvendig:
- Innvendige gulv i leiligheten er bestående av malte betongoverflater.
- Innvendige vegger og tak er malte betong- og plateflater (gips/spon).
- Romhøyden i stue/kjøkken er 2,50 meter.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med trefronter og benkeplate av høyttrykkslaminat med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkekjøleskap og benkefryser. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Baderom:
Flislagt bad fra 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket

med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et gulvmontert toalett, en servantinnredning og en plassbygget nisje for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:
- Vanntilførselen inn til leiligheten er oppført i kobber og kommer inn via sjakten mellom badet og kjøkkenet.
- Hovedstoppekranene til leiligheten er tilgjengelig i kjøkkenskapet under oppvaskkummen.
- På badet er det et fordelerskap for rør-i-rør som tar for seg vanntilførsler til utstyrt til badet.
- Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2006 dog av ukjent materiale da disse ikke er synlige.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass. Et glass har datostempling 2014 som tyder på at dette glasset har vært byttet. Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje.

Entrédør/leilighetsdør
Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Dørbladet subber i terskelen.

Sluk, membran og tettesjikt
Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membransystemet. Det er ellers registrert lukt fra sluket som tyder på en utetthet mellom sluket og vannlåsen. Jordingskabelen har løsnet fra slukristen.

Vannledninger
På badet er det et fordelerskap for rør-i-rør som tar for seg vasnntilførsler til utstyrt til badet. Rørkursene er ikke merket.

Fullstendig tilstandsvurdering er vedlagt salgsoppgaven.

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/.

Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken fra Epoq med hvitevarer 2023 (Ovn: Bosch, platetopp: Hisense, Oppvaskmaskin: Logiq, Kjøl og frys:Beko
- Byttet rør og pakninger bak wc 2021, utført av Nore VVS.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Arbeid utført av: Nore VVS, byttet rør og pakning mellom WC og avløp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Arbeid utført av: Hanisch AS Totalrenovering av takterasse våren 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Jevnlig kontroll av ventilasjon. Ventilasjon teknisk utbedret Feb 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsvurdering ved sist salg av boligen 2019. Ny tilstandsrapport 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vaskestasjon/sykkelverksted/smørebod etableres ifbm. sykkelbod.
Kostnad 130.000.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1903.

Utvendige bygningsdeler:
- Fabrikkbygg fra 1903 som i 2006 ble bygget om til boligbygg slik det står i dag.
- Bygget er oppført i betong og murverk med teglsteinsfasade.
- Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker

Innvendige bygningsdeler:
- Innvendige gulv i leiligheten er bestående av malte betongoverflater.
- Innvendige vegger og tak er malte betong- og plateflater (gips/spon)

Vinduer, dører og balkong:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass.
- Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers blir leiligheten varmet opp via en radiator i stuen koblet på byggets varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Hver enhet betaler 315NOK i beboerstrøm etter avtalen startet September 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, bredbånd (GlobalConnect), betjening av fellesgjeld, vakttjenester, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 2 246,-
Avdrag IN-lån: kr 1 324,-
Renter IN-lån: kr 3 526,-
Beboer strøm: kr 315,-
Kapitalkostnad renter felleslån: kr 172,-
Kapitalkostnad avdrag felleslån: kr 74,-
Fjernvarme: kr 629,-
Bredbånd: kr 209,-

Dersom man innfrir hele IN-lånet vil felleskostnader reduseres til kr 3 645,- per mnd. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 138 889,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 555 556,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 115 andeler.
- Forretningsfører er USBL. Revisor er KPMG.
- Tomten eies av Christian Kroghs gate 30 Hjemmel AS. Dette er et selskap som eies 100% av borettslaget.

Utdrag fra årsmøte 2024:

Gjennomførte tiltak i 2023:
• Oppgradering og istandsetting av utearealene ved inngangen, ny beplanting, flytting av askebeger.
• Opprydding og avslutning av en lang rekke ulovlige utleieforhold, med påfølgende reduksjon av mislighold, hærverk, bråk, o.l.
• Tetting, pussing og maling av grunnmur på både gatesiden og elvesiden av bygget.
• Fasadevask på gatesiden og elvesiden av bygget.
• Montering av fuktsikring i trappeløp mellom U1 og U2 etter vannlekkasjer.
• Montering av trådløse sendere i heiser.
• Fjerning av grafitti i heiser og på fasader på gatesiden og elvesiden av bygget.
• Montering av fibernett fra GlobalConnect.
• Utskifting av låsesystem/porttelefonsystem i hele bygget.
• Montering av pumper og rør i heissjakter etter vannlekkasjer.
• Reparasjon av ledelys og elektrisk anlegg i heiser etter vannlekkasjer.
• Håndtering av forsikringssaker etter flere lekkasjer i leiligheter.
• Bytte av renholds- og vaktmesterleverandør.
• Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
• Tilbakeføring av styrebod som var overtatt urettmessig av andelseier.
• Reparasjon av dør til teknisk heisrom.

• Julebelysning i fellesareal i desember/januar.
• Vasking/feiing av takterrasser og utemøbler.
• Løpende vedlikehold.
• Løpende kommunikasjon med beboere.
• Opprydding i borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.
• Migrering av styrets e-post til Gmail.
• Oppdatering av borettslagets hjemmesider.
• Nye postkasseskilt på alle postkasser, iht. husordensreglene.
• Bestilling av container for fjerning av avfall hvert 4. kvartal.
• Ukentlig rydding i ganger og fellesareal.
• Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte låser, og lignende hærverk.
• Utbytting av knuste fliser i personheisen med nytt gulvbelegg.
• Innkjøp av snømåke og høytrykksspyler for vedlikehold.
• Månedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
• Gjennomgang av ventilasjonssystemet i alle leiligheter, fjerning av motoriserte avtrekk og åpning av lukkede ventiler.
• Sjekk av brannslukningsapparat i alle leiligheter og fellesareal.
• Kontroll av brannalarmanlegg, utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter og utskiftning av branntavle.
• Oppsigelse av unødvendige vedlikeholdsavtaler som tidligere styrer har inngått.
• Innkreving av kr 120.000,- for strømtilkobling til parkeringsplassen i Christian Krohgs gate 35.

Pågående/fremtidige tiltak i 2024:
• Skifte av strømleverandør/strømløsning.
• Ny belysning på fasade og ved inngangsparti.
• Dugnad med opprydding og renhold på utearealer og takterrasse.
• Åpningstreff for beboere på takterrasen.
• Utskiftning av ventilasjonssystemet.
• Oppføring av nye styreboder til utleie.
• Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes av rusmisbrukere.
• Utskifting av overvåkningssystemet i bygget, med flere og bedre kameraer.
• Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed.
• Hev-/senkpullerter koblet til låsesystemet for å forhindre villparkering og at avfall ikke blir tømt.
• Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
• Istandsetting/maling, installering av fjernvarme og prøveprosjekt med bruk av fellsesrommet på taket som hjemmekontor.
• Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
• Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
• Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
• Bilder på vegger og planter i felles gangareal i alle etasjer.
• Istandsetting/modernisering av heiser.
• Fjerning av ulovlige skjermingsløsninger/fasadeendringer på balkonger mot gate.
• Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller.
• Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
• Utvidelse av brannbalkonger på elvesiden.
• Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.
• Undersøke alle nedløpsrør for skader og montere strømpe om nødvendig.
• Fjerning av kabler og flytting av antenner tilhørende Telenor på tak.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 811 306,- pr. 05.02.2025

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 05.02.2025: 53 139 769
Andel av saldo: 773 484
(siste termin 30.09.2048)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365226141, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 05.02.2025: 5 205 296
Andel av saldo: 37 823
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr 1 661 025,-. For 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr 1 446 083,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 78562400

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 357 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et meget ettertraktet og sentralt boligområde på nedre del av Grünerløkka i Oslo, like ved Akerselva med flotte tur- og reaksjonsmuligheter. Grünerløkka er å anse som den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra leiligheten - et populært område med blant annet stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler. Videre er det gåavstand til et godt offentlig kommunikasjonstilbud, skoler og flere barnehager.

Bydelssenteret Ringnes Park Senter innehar bl.a. SATS treningssenter og et av Nord-Europas mest moderne kinoanlegg. Nærområdet kan ellers by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall. Det er minigolfbaner i Søndre gate og idrettsanlegg på Dælenenga. For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs Akerselva som ligger like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord med sine mange turmuligheter, sommer som vinter.

Leiligheten ligger også nært vakre parkanlegg som Grünerhagen, Sofienbergparken og Birkelunden. For den kunstinteresserte er det kort vei til det nye Munchmuseet i Bjørvika, som åpnet høsten 2021. Ellers er det kort gangavstand til Naturhistorisk museum med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum.

I området er det flere nærliggende dagligvarebutikker og grønnsaksbutikker hvor dagligvarehandelen kan gjøres, blant disse er flere søndagsåpne. I tillegg ligger Mathallen i gangavstand, og sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Markveien senter og Ringnes Park Senter ligger også i området. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrums handlegater og kjøpesentre.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Nybrua med 4 trikkelinjer: linje 11, 12, 17 og 18, i tillegg er det få minutters gange til Hausmanns bru med bredt utvalg av busslinjer som går hele døgnet. Leiligheten ligger også kort vei fra Grønland T-banestasjon og Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for lager- og klosettbygning fra 1903.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for bruksendring og ombygging datert 29.11.2006.
- Ferdigattest for oppgradering av takterrasser til takhageanlegg med pergolaer datert 26.09.2022.
- Ferdigattest for utvidelse av mesaninetasje datert 18.09.2015.
- Ferdigattest for innvendige endringer datert 11.01.2016.

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående plansaker:
Hausmanns gate 6 - Oppføring av påbygg, tilbygg, fasadeendringer og mer
Saksnummer: 202305195 - Byggesak
Mottatt sak: 01.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Lakkegata 23 - Montering av ny basestasjon
Saksnummer: 202310854 - Byggesak
Mottatt sak: 06.07.2023
Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

13.07.1955 - Dokumentnr: 305979 - Bestemmelse om vannrett

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167 og https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.9171610700345 24,10.758699774742126,59.914219257852814,10.760845541954 04&zoom=18&id=166669

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

XX

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.

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 24 900,-
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. 28 983,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 173,- 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 2. mars 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Christian Krohgs gate 30

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 114
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3344 **Referansenummer:** DZ1340

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

ALEKSANDER RØV AS TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkbygg fra 1903 som i 2006 ble bygget om til boligbygg slik det står i dag. Bygget er oppført i betong og murverk med teglsteinsfasade. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv i leiligheten er bestående av malte betongoverflater. Innvendige vegger og tak er malte betong- og plateflater (gips/spon).

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et gulvmontert toalett, en servantinnredning og en plassbygget nisje for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med trefronter og benkeplate av høyttrykkslaminat med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkekjøleskap og benkefryser.
Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførselen inn til leiligheten er oppført i kobber og kommer inn via sjakten mellom badet og kjøkkenet. Hovedstoppekranene til leiligheten er tilgjengelig i kjøkkenskapet under oppvaskkummen. På badet er det et fordelerskap for rør-i-rør som tar for seg vasnntilførsler til utstyrt til badet.
Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2006 dog av ukjent materiale da disse ikke er synlige.

Leiligheten er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk på bad og kjøkken og tilluft i alkoven og på kjøkkenet.

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers blir leiligheten varmet opp via en radiator i stuen koblet på byggets varmeanlegg. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiator via byggets fjernvarmetilknytning.

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra 2006, og det er ikke kjent at det er utført arbeider i etterkant. Samsvarserklæring fra arbeidet i 2006 ligger i mappen i fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten som er montert på veggen i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

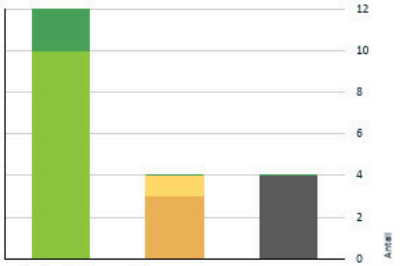
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

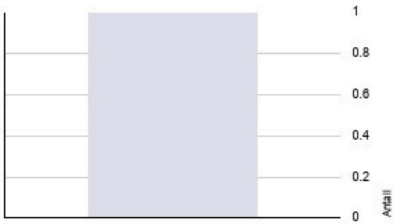
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Leilighetsdør/entrédør Gå til side
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Bygningen ble ombygget fra fabrikkbygning/næring til leilighetsbygg.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass. Et glass har datostempling 2014 som tyder på at dette glasset har vært byttet.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje.

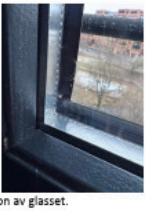
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å unngå nedbrytning av vinduene må det utføres en utvendig overflatebehandling (maling) av vinduene. Ta kontakt med styret i borettslaget for å høre om dette er noe som er planlagt som et fellesprosjekt i bygget.

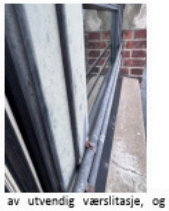
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kosmetisk feilproduksjon av glasset.



Vnduene bærer preg av utvendig værslitasje, og det er behov for overflatebehandling.



TG 2 Leilighetsdør/entrédør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dørbladet subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å unngå at døren skal subbe i terskelen og for å gå rett i karmen må dørkarmen justeres.



Brann- og lydklassifisert dør B30/dB35.



Dørbladet subber i terskelen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv i leiligheten er bestående av malte betongoverflater. Innvendige vegger og tak er malte betong- og plateflater (gips/spon).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Stikkmålinger i stue/kjøkken og entré/gang viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger. Innvendig tak er kledd med trespiler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membransystemet.
Det er ellers registrert lukt fra sluket som tyder på en utetthet mellom sluket og vannlåsen. Jordingskabelen har løsnet fra slukristen.

Konsekvens/tiltak
• 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. Vannlåsen i sluket bør skiftes ut, eller evt. forsøke å kun skifte pakningen til vannlåsen for å se om dette hindrer lukt fra sluket å komme opp i badet. Jordingskabelen må festet fagmessig til sluket.

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport





Jordningskabelen er ikke festet til slukristen. Dette må utbedres.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et gulvmontert toalett, en servantinnredning og en plassbygget nisje for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG IU **Ventilasjon**

Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegget var ikke i drift på befaringsdagen grunnet service/reparasjoner i bygget ifølge eier, og undertegnede har derfor ikke hatt mulighet til å vurdere ventilasjonseffekten. Eier informerer at han opplever anlegget som velfungerende i normal drift.

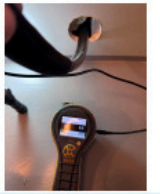
Årstall: 2006

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning er foretatt fra gangen utenfor badet og inn mot badet uten å påvise unormale forhold. Merk at denne hulltakningen ikke er i dusjsonen, da dette ikke var mulig, og vurderingen av dette punktet gjelder kun for dette hullet og ikke for resten av konstruksjonen, spesielt bak dusjsonen som er det mest fuktutsatte området på badet.





KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med trefronter og benkeplate av høyttrykkslaminat med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkekjøleskap og benkefryser.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførselen inn til leiligheten er oppført i kobber og kommer inn via sjakten mellom badet og kjøkkenet. Hovedstoppekranene til leiligheten er tilgjengelig i kjøkkenskapet under oppvaskkummen. På badet er det et fordelerskap for rør-i-rør som tar for seg vasnntilførsler til utstyrt til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2006 dog av ukjent materiale da disse ikke er synlige.
Vurderingen er kun basert på alder.

TG IU Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk på bad og kjøkken og tilluft i alkoven og på kjøkkenet.

Ventilasjonsanlegget var ikke i drift på befaringsdagen grunnet service/reparasjoner i bygget ifølge eier, og undertegnede har derfor ikke hatt mulighet til å vurdere ventilasjonseffekten. Eler informerer at han opplever anlegget som velfungerende i normal drift.

TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiator via byggets fjernvarmetilknytning.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2006

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via en radiator i stuen koblet på byggets varmeanlegg.

Årstall: 2006

TG 1 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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra 2006, og det er ikke kjent at det er utført arbeider i etterkant. Samsvarserklæring fra arbeidet i 2006 ligger i mappen i fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten som er montert på veggen i entréen.
Merk at taklampene i leiligheten ikke er en del av det faste elektriske anlegget ettersom disse er montert med lampettledninger og koblet med stikkontakt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter 2006. Dersom det er utført arbeider etter 2006 foreligger det ingen samsvarserklæringer på dette arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp 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?
Nei






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.

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 30, 0186 OSLO
Gnr 208 - Bnr 114
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

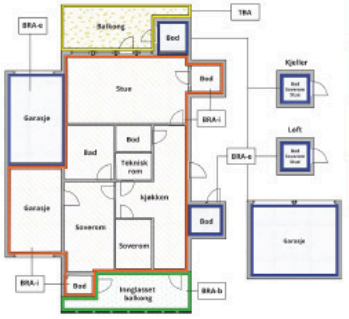
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	42			42	
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Alkove		
Kjeller		Bod (506)	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,50 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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:

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	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Erlend Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	114		0	1357.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Christian Krohgs gate 30

Hjemmelshaver
Christian Krohgs Gate 30 Hjemmel AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30	988429384			Haugen Erlend

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
86

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 2025-02-25	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/DZ1340

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

Haugen, Erlend	9578-5998-4-2540022	2025-02-25 17:58:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erlend Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78562400
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS, byttet rør og pakning mellom WC og avløp

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hanisch AS Totalrenovering av takterasse våren 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

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

Ja

Beskriv: Jevnlig kontroll av ventilasjon. Ventilasjon teknisk utbedret Feb 2025

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ved sist salg av boligen 2019. Ny tilstandsrapport 2025

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? Salgsoppgave 2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vaskestasjon/sykkelverksted/smørebod etableres ifbm. sykkelbod. Kostnad 130.000

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: 14-0086/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugen, Erlend	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Haugen, Erlend

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 05.02.25 Side 1 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	**Vår ref.:**	1234/86	**Fødselsdato eier:**	29.03.1992
Christian Krohgs gate 30	**Type:**	Borettslag frittstående		
0186 OSLO	**Eiere:**	Erlend Haugen		
Organisasjonsnr: 988 429 384	**Andelsnr:**	86		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 495**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 246
	Avdrag IN-lån	1 324
	Renter IN-lån	3 526
	Beboer strøm	315
	Kapitalkostnad renter felleslån	172
	Kapitalkostnad avdrag felleslån	74
	Fjernvarme	629
Tilleggsytelser:	Bredbånd	209

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	811 306	Gjeld siste årsoppg.:	811 306
Klient ajourf. lån:	73 717 936,64	Klient gj. s. årsoppg.:	58 345 064

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 05.02.2025: 53 139 769
Andel av saldo: 773 484
(siste termin 30.09.2048)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365226141, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 05.02.2025: 5 205 296
Andel av saldo: 37 823
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jonatan Angell-Ramberg
Adresse: Christian Krohgs gate 30
Postnr/-sted: 0186 OSLO
Telefon: Mob.: 45395393

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 05.02.25 Side 2 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	**Vår ref.:**	1234/86	**Fødselsdato eier:**	29.03.1992
Christian Krohgs gate 30	**Type:**	Borettslag frittstående		
0186 OSLO	**Eiere:**	Erlend Haugen		
Organisasjonsnr: 988 429 384				

4: Særskilte opplysninger

E-post: styret@ck30.com
Webside: http://www.ck30.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	811 306	Andre inntekter:	929
Annen formue:	13 566	Utgifter:	45 415		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	86	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78562400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0506

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Fellesutgifter

Fasiliteter:

Styrets e-post er: styret@ck30.com.
Borettslaget har egen nettside http://ck30.no/
Tomten eies av Christian Kroghs gate 30 Hjemmel AS. Dette er et selskap som eies 100 % av borettslaget .
Utbedring og oppgradering av takterassen er ferdig (aug. 22). Prosjektet finansiert med låneopptak på 5 mill kr. Ikke IN lån.
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
Eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
TV/bredbånd: Pr. 1.7.2021 har selskapet avtale med Telia Norge AS (Get). Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	**Vår ref.:**	1234/86	**Fødselsdato eier:**	29.03.1992
Christian Krohgs gate 30	**Type:**	Borettslag frittstående		
0186 OSLO	**Eiere:**	Erlend Haugen		

Organisasjonsnr: 988 429 384

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering

5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering

5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrehonorar foreslås uendret.

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

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

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

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering

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

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

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

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

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

5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

1. Annie Højvang Nielsen - Valgkomiteens innstilling

2. Firas Salem Hadad

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

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er Annie Højvang Nielsen.

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

1. Thomas Ax Gulbrandsrød - Valgkomiteens innstilling

2. Firas Salem Hadad

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

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er Thomas Ax Gulbrandsrød.

Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteen har ingen innstilling til de to plassene i valgkomiteen.

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

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Sted:_____ Dato:_____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Karsten Walle-Hansen
Styremedlem

Stian Kristiansen
Styremedlem

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder strøminntekter for periode 2016 - 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	224 999	225 000
Sum	**256 724**	**256 725**

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

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 115 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Aksjer og andeler

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

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Langsiktig gjeld

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

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	74 718 442
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**108 599 642**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**174 417 651**

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

1234 Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Org. nr. 988429384

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: H7M6O-SATED-2Y5ZD-PG01Z-72658-M8KOL

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H7M6O-SATED-2YSZD-PG01Z-72658-M8KOL

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-20 15:59:22 UTC
bank ID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Penneo Dokumentnøkkel: H7M6O-SATED-2YSZD-PG01Z-72658-M8KOL

Årsmelding 2023 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2023:

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

Pågående/fremtidige tiltak i 2024:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - 8 etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Edvin Hofstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrehonorar foreslås uendret.

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 225 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av sykkelvedlikeholds- og vaskestasjon i borettslagets sykkelparkering

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (Ingen (0) stemmer for).

5.2 Opprettelse av enkel skismøringsstasjon i borettslagets sykkelparkering

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt (Ingen (0) stemmer for).

5.3 Prøveordning med hjemmekontor i fellesrommet

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt (1 stemme imot).

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

1. Annie Højvang Nielsen - Valgkomiteens innstilling

2. Firas Salem Hadad

Vedtak:
Valgt ble: Annie Højvang Nielsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

1. Thomas Ax Gulbrandsrød - Valgkomiteens innstilling

2. Firas Salem Hadad

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Ax Gulbrandsrød for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteen har ingen innstilling til de to plassene i valgkomiteen.

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

Vedtak:
Valgt ble: Silje Auglænd og Christoffer K. Surdal for 1 år.

Kristian Einarsen Benno // sign

Møteleder

Edvin Hofstad // sign

Protokollvitne



INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 01.07.2024 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist).

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Stemmefrist er søndag 07.07.2024 klokken 21.00.

Tid og sted:

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til saksliste.

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

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: **Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 mandag 01.07.2024 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist)..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 44

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

Christian Krohgs gate 30 har et strømmålersystem hvor vi har en hovedmåler og manuelle undermålere. Dette er et gammelt system som borettslaget har fått fritak fra Elvia for å

kunne beholde, ettersom det er svært kostbart å oppgradere til nye automatiske målere, slik det egentlig er krav om. I tillegg til den høye kostnaden ved å installere automatiske målere, er også de nye AMS-målerne svært store. Dersom borettslaget skulle installert disse målerne i hver leilighet, ville alle fått et sikringsskap som stikker ~10-15 cm ut av veggen. Fordi leilighetene er svært smale, ville dette også ført til at flere ikke kunne åpne alle dørene helt, slik man kan i dag. Dette er heller ikke noe mange ønsker.

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

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

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Vedtak:

Alternativ 1 (Strøm fordelt over felleskostnadene) ble vedtatt med 42 stemmer for og 1 stemme mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Einarsen Benno (sign.)	08.07.2024
Protokollvitne	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	08.07.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i perioden 19.09.2023 til 24.09.2023 (stemmefrist). - Digitalt via Min side (https://www.usbl.no/min-side).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Jonatan Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 47

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av leverandør for internett- og tvtjenester

Styret har sagt opp den kollektive avtalen med Telia for leveranse av internett/tv med virkning fra 01.11.2023. Årsaken til dette er at Telia har over doblet prisen i avtaleperioden, og at styret har fått tilbud fra andre leverandører på legging av fibernett med internetthastigheter Telia ikke kan levere gjennom dagens gamle kobbernett. Styret legger derfor frem det beste tilbudet vi har mottatt på kollektiv installering av fibernett, og det beste tilbudet vi har fått på en fornyet kollektiv avtale med Telia gjennom det gamle COAX-nettet. I dag kan de fleste tv-tjenester strømmes over internett. Begge tilbud innebærer derfor at andelseiere som ønsker en tv-pakke levert sammen med internett må bestille og betale for dette i tillegg til den månedlige kostnaden for høyhastighets internett.

Dersom borettslaget velger å få installert nytt fibernett vil leverandør av tjenestene dekke kostnaden for installasjon av nett og annet nødvendig utstyr i blokken. Borettslaget inngår en midlertidig avtale om fortsatt leveranse av internett/tv med Telia frem til fibernett er installert. Fibernett vil legges opp i tak i felles gangareal og den enkelte andelseier velger selv hvor koblingspunkt for hver andel plasseres i hver leilighet. GC legger opp kabel i leiligheten og anbefaler at koblingspunkt plasseres i stue. Alle andeler mottar trådløs Wi-Fi 6 ruter vederlagsfritt. Alle andelseiere må da gi tilgang til sin andel for montør på det valgte tidspunkt som leverandøren angir. Andelseiere som ikke gir tilgang vil kunne belastes kostnad for installasjon i sin leilighet på nytt tidspunkt som leverandør velger.
Dersom borettslaget velger å inngå ny avtale med Telia, må 34% av kontaktene i leilighetene i blokka oppgraderes for at de skal kunne tilby sine raskeste hastigheter. Dette betyr at de 39 leilighetene som ikke ga tilgang forrige gang Telia oppgraderte nettet må gi tilgang til sin andel for montør på det valgte tidspunkt som leverandøren angir, og at kontakten i leiligheten må være fritt tilgjengelig for montøren. Telia vil da dekke kostnaden for installasjon av oppgradert kontakt i leiligheten. Andelseiere som ikke gir tilgang vil kunne belastes kostnad for installasjon i sin leilighet på et nytt tidspunkt som leverandør velger.

Alternativ 1 - Kollektivt fibernett levert av GlobalConnect

Månedlig kostnad per andel for internett: kr 209,-
Låst pris i hele avtaleperioden: Ja
Avtaleperiode: 5 år
Internetthastighet ned/opp: 1000/1000 mbit
Månedlig tillegg for minste tv-pakke per andel: kr 199,-
Plassering av koblingspunkt : Valgfritt

Alternativ 2 - Kollektivt COAX-bredbånd levert av Telia

Månedlig kostnad per andel for internett: kr 199,-
Låst pris i hele avtaleperioden: Ja
Avtaleperiode: 3 år
Internetthastighet ned/opp: 1000/500 mbit
Månedlig tillegg for minste tv-pakke per andel: kr 259,-
Plassering av koblingspunkt : Nåværende plassering

Vedtak:
Alternativ 1 - Kollektivt fibernett levert av GlobalConnect ble vedtatt med 36 stemmer for.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 36
Antall mot: 8
Antall blankt: 2
Total antall stemmer: 46

3. Endring av borettslagets vedtekter for korttidsutleie

I borettslag kan du overlate bruken til andre i opptil 30 dager per kalenderår uten å søke styret om utleie etter en lovendring i 2020. Utover dette må det søkes. Dessverre leier mange ut sine leiligheter langt oftere enn dette, og flere har leid ut sine andeler på Airbnb og lignende hele året uten å søke om utleie.

Mye korttidsutleie skaper et dårlig bomiljø, og de fleste tilfeller av hærverk, bråk og lignende mislighold i borettslag relaterer seg til korttidsutleie. Formålet med et borettslag er at de som eier leilighetene selv skal bo i dem, med unntak av de utleieforholdene som tillates etter borettslagsloven.

For at lovbestemmelsen om korttidsutleie i borettslag skal la seg håndheve, anbefales borettslag å innføre meldeplikt for de enkelte kortidsutleieforholdene. Kortidsutleie må da fortsatt ikke omsøkes, men andelseiere må melde fra til styret om hvilke dager leilighetene leies ut. Av sikkerhetsmessige grunner er det også nødvendig for styret og nødetatene å vite om det er en andelseier eller leietaker som befinner seg i leiligheten.

Styret forslår derfor å endre vedtektene ved å legge følgende paragraf til kapittel 4:

"**§ 4-3**

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

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt med 2/3 dels flertall.

Borettslagets vedtekter endres ved at følgende paragraf legges til kapittel 4:

"§ 4-3

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 31
Antall mot: 11
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 46

4. Endring av borettslagets vedtekter for enhetlig utforming av skjerming på balkonger

Det er forståelig at andelseiere som har balkong mot gaten ønsker å oppføre skjerming. Skjerming på balkong er likevel en fasadeendring. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er regulert til spesialområde bevaring, og fasadeendringer som påvirker bygningers karakter er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Bygningsmessige endringer må godkjennes av generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter § 8-3 2. ledd 1. punkt, med 2/3 flertall. Dagens skjermer på balkong er derfor i utgangspunktet ulovlige, og også i strid med borettslagets vedtekter.

Styret ønsker å foreslå en endring av borettslagets vedtekter for å sikre at alle andelseiere med balkonger mot gaten får muligheten til å anskaffe en enhetlig skjerming for de som ønsker det, som samtidig er å tråd med bygningens antikvariske verdier og visuelle fasadeuttrykk.

Følgende bestemmelse foreslås derfor lagt til borettslagets vedtekter:

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

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt med 2/3 dels flertall.

Borettslagets vedtekter endres ved at følgende bestemmelse legges til:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 34
Antall mot: 7
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 45

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Einarsen Benno (sign.)	25.09.2023
Protokollvitne	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	25.09.2023

Vedtekter
for
Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

Borettslaget består av 115 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

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

§2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

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

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-4 Andelseier, beboer og folkeregistrering

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

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

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

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

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

§ 4 Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 4-3 Korttidsutleie

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 5-3 Skjerming på balkong

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

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

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 Fravikelse

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

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Inhabilitet

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

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

§ 11-2 Taushetsplikt

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

§ 11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS

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

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

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslagloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

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

§ 13-2 Forholdet til borettslagloven

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

ANSVAR

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

SIKKERHET

- Rømmings- og tilkomstveier (gangareal, atrier, trapper, baktrapp med tilhørende nødutganger, brannbalkonger, rømningsvei ved Akerselven i U2, bodområder og andre fellesarealer) må til enhver tid holdes fri for alle typer gjenstander, private eiendeler, emballasje, utstyr, sykler, avfall og lignende. Dette inkluderer brannbalkongene ut mot Akerselven.
- Hver leilighet har minst en brannvarsler tilkoblet felles brannsentral som varsler Brann- og redningsetaten. Alle brannvarslere skal til enhver tid være tilkoblet og operasjonelle.
- Hver leilighet har mottatt minst ett brannslukkingsapparat som eies av borettslaget. Dette tilhører leiligheten og kan ikke fjernes, selv ved bruksoverlating og/eller andelsoverdragelse. Det er andelseiers ansvar å sørge for vedlikehold av dette og at det er lett tilgjengelig ved brann. Apparatet skal vendes minst èn gang i måneden. Dette gjøres enkelt ved å legge det på skulderen og svinge det fra rygg til bryst. Andelseier skal varsle styret dersom brannslukningsapparatet fra gjeldende leverandør mangler, er skadet eller har vært i bruk, slik at det er behov for kontroll eller erstatning av dette. Styret og/eller borettslagets gjeldende servicefirma har rett til å komme på kontroll av disse apparatene.
- I hver enkelt etasje finnes det en brannslange på vegg (ved siden av el-skap/rom). Disse er primært ment for bruk av brannvesenet eller ved brann i korridor.
- Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp kun inn folk du kjenner!** Den/de som skal inn i borettslaget har egen nøkkel eller skal besøke noen som kan åpne døren for dem. Alle dører til fellesrom og andre låsbare rom må være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
- Det er ikke anledning til å røyke inne i bygningens fellesrom, så som i ganger, fellesarealer, kjellere og heiser. Røyking skal heller ikke foregå nærmere enn fem meter fra inngangsdører og ventilasjonsanlegg. Sigarettsneiper skal hverken kastes inne, ved hovedinngangen, fra takterrassen eller vinduer, men i oppsatte beholdere.
- Enhver form for bruk av grill eller engangsgrill på takterrassen er forbudt på grunn av ekstrem brannfare. Grilling med kullgrill er forbudt på alle balkonger.

VED BRANN

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

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

RO & ORDEN

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

SØPPEL

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

BRUK AV BODENE

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

FELLESAREALER

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

HUSDYRHOLD

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

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

MISLIGHOLD

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

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

MER INFORMASJON

Utover disse husordensregler, henvises til: Vedtekter for CK30

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

Husordensreglene ble vedtatt ved generalforsamling 25.4.2019.

B.D.J.No. 95. 1902.
19. Bilag.

B.J.No. 216

Expeditions-Dokument

Sammelblad

Besigning.

17 Tegninger.

Stemplet 14/2 1902.

Tegning 30/12 1902.

Stemplet 4/1 1903.

Tegning 16/1 "

Stemplet 17/2 "

Ansøgning om Lagerbygning og Kloakbygning for Hr. Kjøbm. Sade. Sag nr. 2nde 254/01. (2nde 259-276-1902 Fotmapparat.)

Matr.-No. 31-32-34 & 36 Kbh. Kongs Gade

Stemplet 11/2 1902.

Tegning 11/2 1902.

Leveret 11/2 1902. Stemplet 3/4 1903

Attesteret 31/10. 1903.

Tegning 17/7 1903.

Stemplet 7/8 1902.

7 Tegninger

Stemplet 13/8 1902.

Tegning 3/4 1902.

STADSINGENIØREN 290-02-I

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grandeier og Nabolaug, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12-2-1902.

Grunden er ikke sammenlagt. Forøvrigt intet at bemærke.

Kbh. 3/11 1903

Kristiania 13 Februar 1902.

H.J. Wang.

39/12.

Gaarden Bredde er 14,00 m. Den er omhegnet af Byen og de dens nuværende Nivéforhold i det væsentlige forefindes opmaalede. Den angivne Byggelinie er godkjendt.

Kristiania 15de Februar 2.

Thorvald Gallus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Pb 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

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

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

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

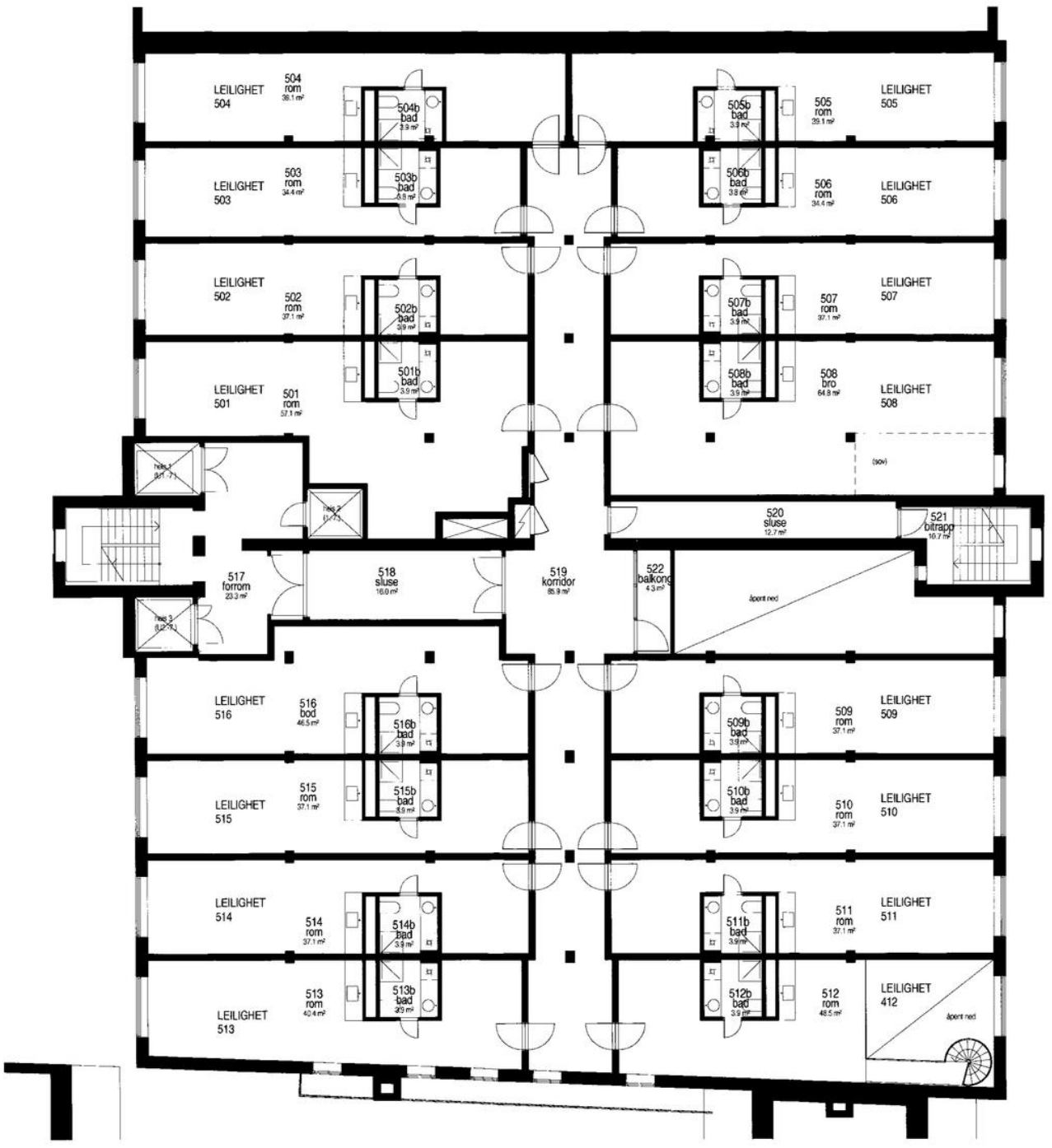
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

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



SAK NR. 04 013 | TEGNING NR. A-15 | REVISJON B

VEDLEGG NR.: E-14

REV.	DATO	ENDRING
B	10.11.2005	endret/justert fellesarealer, dbl. dører til sal.
A	21.3.2005	utvidet fellesarealer, justert planløsning, åpnet ned til kall. 412

KONTROLL:	signatur	dato
egenkontroll:	NS	10.11.2005
sidemannskontroll:		

PROSJEKT
CHRISTIAN KROHGS GT. 30
Ombygging til boliger

gnr/bnr 208/114, 0186 Oslo

TEGNINGSTYPE
Byggemelding

TEGNING
Plan 5. etasje

MÅLESTOKK	DATO
1 : 100	29.9.2004
SAK NR. 04 013 / TEGNING NR. A-15	REVISJON B

solheim + jacobsen arkitekter as
pb. 406 sentrum, 0103 oslo
biskop gunnerus gate 14
tlf (+47) 23 10 39 00
faks (+47) 23 10 39 01
post @ sj-arkitekter.no
org.nr. 879 423 362 mva

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

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

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

Ferdigattest – Christian Krohgs gate 30

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv ing Helge Andreassen AS
PB 294
1851 MYSEN

Dato: 18.09.2015

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

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

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

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

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500462

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1		1/17
Plan 6. etasje	1423-101	17.10.2014	1/23
Plan 7. etasje	1423-102	17.10.2014	1/24
Snitt	1423-103	17.10.2014	1/25

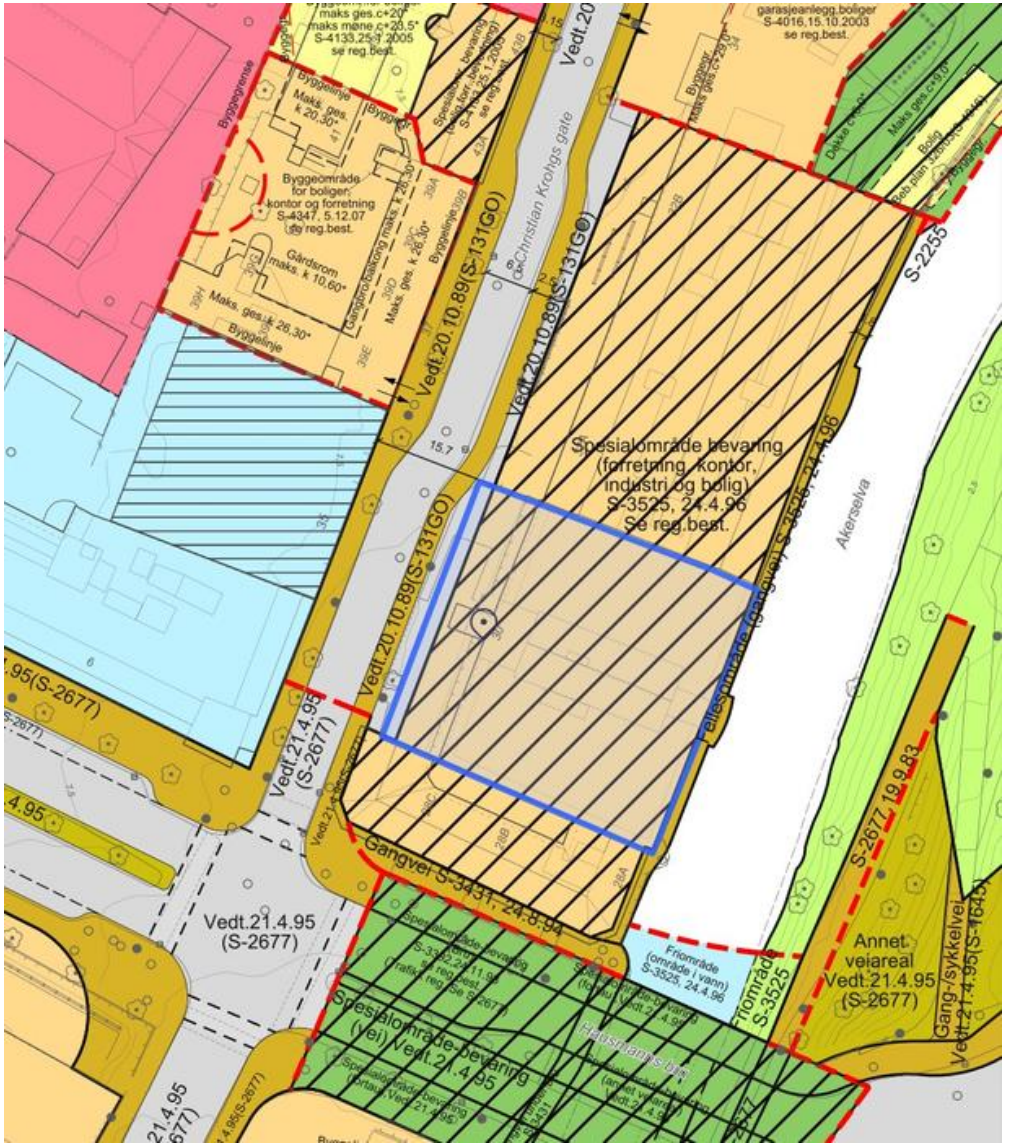
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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


Spesialområde bevaring
(forretning, kontor,
industri og bolig)
S-3525, 24.4.96
Se reg.best.
Vedt.20.10.89(S-131GO)
Vedt.21.4.95
(S-2677)
Gangvei S-3431, 24.8.94
Vedt.21.4.95
(S-2677)
Annet
veiareal
Vedt.21.4.95
(S-2677)
Gang-/sykkelvei
Vedt.21.4.95(S-1645)
S-2677, 19.9.83
Akerselva
S-2255
Christian Krohgs gate
Byggegrense
Byggeområde
for boliger,
kontor og forretning
S-4347, 5.12.07
se reg.best.
Gårdsrom
maks. k 10.60°
Maks. ges.i.k 26,30°
Byggelinje
Maks ges.c+20°
maks møne c+20,5°
S-4133,25.1.2005
se reg.best.
garasjeanlegg,boliger
S-4016,15.10.2003
se reg.best.
Maks ges.c+29,0°
Bolig
Vedt.21.4.95
(S-2677)
Spesialområde bevaring
(Vei) Vedt.21.4.95
Fellesområde (gangveg) S-3525, 24.4.96
Frioområde
(område i vann)
S-3525, 24.4.96
Frioområde
S-3525
Husbåtanlegg

Oslo

S-3525

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

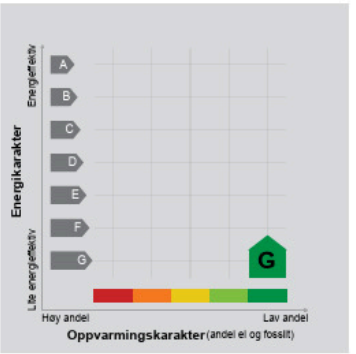
§ 6. Fellesområde gangvei skal være felles for eiendommene Chr. Krohgs gate 28, 30 og 32. Gårdeierne vil regulere åpningstiden tilpasset byggenes drift.
Gangveien skal henges på fasadene fra eksisterende nivå under Hausmanns bru og tilpasses de forskjellige bygningene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Krohgs gate 30
Postnummer	0186
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80473613
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-84595
Dato	25.02.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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	1897
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

Pliktene 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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Christian Krohgs gate 30

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	**9 min**
203 elever, 13 klasser	0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**10 min**
227 elever, 15 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**10 min**
463 elever, 26 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
417 elever, 28 klasser	1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**25 min**
597 elever, 44 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	**7 min**
Elvebakken videregående skole	**8 min**
576 elever	0.6 km

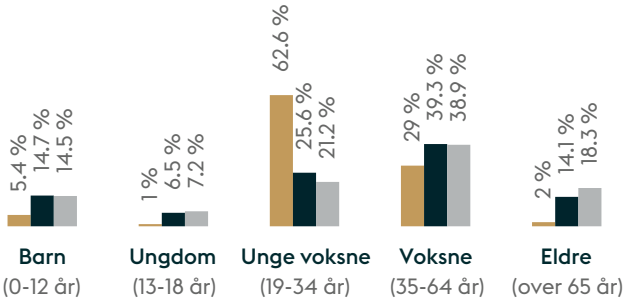
Offentlig transport

Hausmanns bru	**3 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km
Nybrua i Storgata	**4 min**
Linje 11, 12, 17, 18	0.3 km
Grønland	**6 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	0.7 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Lille Grønland barnehage (0-2 ...	**3 min**
25 barn	0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	**4 min**
85 barn	0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år)	**5 min**
26 barn	0.3 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 51/100

Naboskapet

Høflige 45/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

Akerselva miljøpark	3 min
Hangar'n idrettshall	5 min
Harald's Gym	1 min
SATS Schous plass	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 14-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christian Krohgs gate 30 0186 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no