



aktiv.

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

**Industrileilighet m/ elveutsikt på
Grünerløkka – god takhøyde, stort
fabrikkvindu | Lave
felleskostnader | Takterrasse**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 188,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 336 538,-
Felleskostn.: Kr 3 429,-
Selger: Lars Kvinnesland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1903
BRA-i/BRA Total 39/42 kvm
Tomtstr.: 1357.1 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 114
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1008250155

Industrileilighet m/ elveutsikt på Grünerløkka – god takhøyde, stort fabrikkvindu | Lave

Velkommen til en særegen industrileilighet på nedre Grünerløkka – med Akerselva rett utenfor vinduet. Her bor du i et grønt hjørne av byen, med kaféer, kultur og butikker like rundt hjørnet. Nyt morgensolen som glitrer i elva – med lyden fra vann og byliv som bakteppe.

Gården ble i 2006 totalrenovert og omgjort til boliger, men mange av de originale fabrikkdetaljene er fortsatt bevart og gir leiligheten en særegen atmosfære. Leiligheten preges av god takhøyde og store vindusflater, noe som gir et lyst og luftig inntrykk. Planløsningen er arealeffektiv med åpen stue og kjøkkenløsning, romslig bad og en praktisk, adskilt sovealkove.

Her får du også tilgang til en imponerende takterrasse – et perfekt sted å nyte utsikten og gode soldager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	70
Boligopplysninger	75
Husordensregler	78
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 39 m² Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,8m².

Bod er merket med nr.U107.

Bodenen er avrundet opp til 3 m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/ekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1357.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning ved inngangsparti og sykkelstativ. Felles takterrasse.

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i

betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Larsens Takst Service AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vannledninger:

-Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

*Ventilasjon:

-Avtrekk på kjøkken er tildekket bak kjøkkeninnredning. Dette hindrer optimal ventilering av kjøkken med matos.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Avtrekk på stue/kjøkken:

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

*Sanitærutstyr og innredning:

-Det er observert noe svelling i benkeplate, Samt nederst på vange til dekkside.

*Ventilasjon på bad:

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

-Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

*Gulv på bad:

-Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet blandebatteri i dusj vår 2020 av tidligere eier.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet toalett i desember 2020.

Arbeid utført av RØRL.MESTER EINAR JØRSTAD AS

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Beskrivelse: Takterrasse ble fikset og ferdigstilt i august 2021 av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Det var observert sølvkre eller skjeggkre i kjelleren / bodene. Men dette skal ha blitt løst av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja. Beskrivelse: Har vært observert skjeggkre på et tidspunkt samtidig med problemet i kjelleren / boden, men ikke i etterkant

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse: Sentralvarme, 2019, firma innhentet av styre i borettslaget.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Beskrivelse: I november 2019 var det vannlekkasje i etasjen over. Dette medførte vannskader i leiligheten og naboens leilighet på tak og vegger. Det ble innhentet et selskap av borettslagets for å reparere skadene og arbeidet ble ferdigstilt i mai 2020. Etter jeg flyttet inn har det ikke vært noe tegn på skader. Elektriker flyttet og monterte en stikkontakt for platetopp med vifte i mai 2024.

Boligen ble elkontrollert av fagkyndig i mai 2025. Det ble ikke funnet alvorlige feil, men enkelte mindre avvik ble registrert. Disse avvikene er nå utbedret og lukket i sin helhet. Elkontrollrapporten legges ved som dokumentasjon. Ett av vinduene har en vrider med en defekt

lås mekanisme mellom de to åpningsfunksjonene. Vinduet kan fortsatt åpnes og lukkes normalt i begge posisjoner, men låsen mellom åpningsmekanismene fungerer ikke.

Innhold

Leiligheten ligger stille og skjermet til i byggets U1-etasje, som i praksis er 2. etasje ut mot Akerselva. Leiligheten inneholder entré, bad og stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

STUE OG KJØKKEN

Romslig og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det plass til sofa med bord og den smarte barløsningen sørger for fin spiseplass og et behagelig skille mellom kjøkken og stue. Det store fabrikk-vinduet og betonggulvet gir rommet et stilig preg! Fra stuen ser du ut mot flotte Akerselva, i sommerhalvåret har man en flott, grønn vegg av trær på den andre siden av elven. Benytt deg av den brede vinduskarmen til å nyte utsikten over Akerselva og morgensolen.

Moderne IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur fra IKEA. Integrert koketopp med ventilator, stekeovn, micro og oppvaskmaskin samt kjøleskap.

BAD

Badet er innredet med laminat benkeplate med skufferinnredning under, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speil innfelt i flisvegg over servant og dusjhjørne med to-greps armatur, samt hånddusj og regndusj. Videre er det gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

SOVEALKOVE

Svært praktisk sovealkoveløsning godt adskilt fra stue og kjøkken. Stort garderobeskap med god oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til både dobbeltseng, nattbord og øvrige møblelementer.

ENTRÉ

Hyggelig entré med praktisk oppbevaring i skap/kommode. Den svartmalte vegg er malt i tavlemaling og kan brukes som tavle med kritt. Lang praktisk plassbygd oppbevaringsmodul på flere meter - her er det gode lagringsmuligheter!

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,8 m².

Det er tilgang til en stor takterrasse i 8. etasje med en unik 360 graders utsikt over Oslo og særdeles gode solforhold.

Innbo og løsøre

Lampe på veggen på soverommet medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia Norge (Get) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved godkjent beboerparkeringssøknad kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6.200
- Elbil: kr 2.090
- Motorsykkel og moped: kr 3.100
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1.045

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78562400

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Intervju med selger:

Strømforbruk og oppvarming

- Gjennomsnittlig strømforbruk 2023: ca. 271 kWh/måned
- Gjennomsnittlig strømforbruk 2024 (jan–mai): ca. 288 kWh/måned
- Strøm og fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Fra januar til mai 2024 har dette vært:
 - Fjernvarme: 589 kr/mnd
 - Beboerstrøm: 295 kr/mnd

Parkering

Det finnes parkeringsmuligheter mot betaling i området, men det følger ingen faste plasser med boligen.

Kjøpshistorikk og motivasjon

Kjøpt: September 2020

Hvorfor vi kjøpte:

Det fantastiske vinduet og lyset som strømmer inn. Du får det beste fra to verdener – midt i sentrum, men likevel skjermet fra støy. Perfekt for deg som vil kjenne på bylivet, men også kunne trekke deg tilbake.

Hvorfor vi selger:

Leiligheten har blitt litt for liten med hund og fremtidsplaner som krever flere rom.

Hva vi har likt aller best

I boligen:

Utsikten. Å kunne nyte kaffekoppen i vinduet – morgen, lunsj eller kveld – er noe vi kommer til å savne. Selv regnfulle dager blir hyggelige når man ser elva renne og regnet falle. Når vinduene lukkes, forsvinner bylydene, og man får roen.

I området:

Området har sjarm og er i stadig utvikling. Det er et mangfold av mennesker og kort vei til kollektivtransport (buss, trikk og tog). På fine sommerdager er det mange steder som kan nås til fots – noe vi har satt stor pris på.

Årstidene i boligen

- Årstidene merkes tydelig gjennom vinduet:
- Sommer: God mulighet for gjennomlufting og lyse kvelder.
- Vinter: Kan bli litt kaldt, men med ovn løses det enkelt.
- Høst og vår: Nydelig utsyn og en følelse av å være tett på både natur og byliv.

Tre ord som beskriver boligen

Industri – Frihet – Samlingspunkt?

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme via radiatorer samt gulvvarme på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 011 724

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 046 895

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 429,- pr. mnd.

Herav:

-Fellesutgifter: kr. 2 103,-

-Beboer strøm: 295,-

-Kapitalkostnad renter felleslån: 163,-

-Kapitalkostnad avdrag felleslån: 70,-

-Fjernvarme: 589,-

-Bredbånd: 209,-

I fellesutgiftene inngår varmtvann/fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

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).

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas

forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 429

Andel Fellesgjeld

Kr 35 188

Fellesgjeld pr. dato

14.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 14.05.2025: 52 206 492

Andel av saldo: 0

(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 14.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 14.05.2025: 5 173 690

Andel av saldo: 35 188

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesformue

Kr 12 698

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30

Organisasjonsnummer

988429384

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Christian Krohgs gate 30 (org.nr. 988 429 384), et frittstående borettslag bestående av totalt 115 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 1 823 987,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 1 547 931,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

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

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

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

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Pågående/fremtidige tiltak i 2025:

- Styret ønsker å opprette en arbeidsgruppe for istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt på fjorårets generalforsamling. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet må først og fremst males, og det må monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag. Styret anbefaler interesserte andelseiere til å melde seg til en slik gruppe, og vil legge ut en forsepørsel i etterkant av generalforsamlingen.
- Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.
- Nytt gulvbelegg i vareheisen.
- Ny belysning på fasade og skilt ved inngangsparti. Utskiftning av all belysning (62

lamper i trappeløp og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil også spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor tjene inn igjen denne utgiften relativt raskt på strømgjengen, og samtidig få bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.

- Utskiftning/reparasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- Åpningstreff for beboere på takterrassen hver vår. Oppføring av nye styreboder til utleie, og for å hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodområder.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes av rusmisbrukere.
- Fullføre lekehuset for barn på taket, det er lagt inn strøm, men mangler belysning og benker, slik at dette blir bedre å bruke for barna i borettslaget.
- Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed.
- Hev-/senkpullerter koblet til låsesystemet, eller annet stengsel, for å forhindre villparkering. Utearealet er ikke, og har aldri vært en parkeringsplass, og 1/3 av arealet er kommunal grunn. Det var tidligere avstengt, og ble kun åpnet da vi gikk fra søppelskur til avfallbrønner, slik at renovasjonsbilen kunne rygge inn. Det har alltid vært ulovlig å stanse der, og kommunen bøtela selv biler som stod ulovlig parkert her tidligere. Styret mener nå at dagens løsning fungerer tilfredsstillende, og vi opplever ikke store problemer med villparkering grunnet bøtelegging, men vil se på om ordningen kan styrkes ytterligere.
- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder på vegger i felles gangareal i alle etasjer.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.
- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd. Undersøke alle nedløpsrør for skader med kamera og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av kabler og flytting av antenner tilhørende Telenor på tak. Avtalen er oppsagt.

I forbindelse med overnevnte punkter kan det forventes en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld på ett lån er nedbetalt.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden på det andre lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

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 førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 114 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i BORETTSLAGET
CHRISTIAN KROHGS GT 30 med orgnr. 988429384

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 08.08.1917 for eiendommen.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:

11.01.2016: Innvendige endringer

18.09.2015: Utvidelse av mesan

29.11.2006: Bruksendring og ombygging fra fabrikkbygg til boligblokk

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

35 188 (Andel av fellesgjeld)

4 335 188 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 336 538 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 344 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 347 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger: kr. 3 250,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Kommunale opplysninger: kr. 1 000,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistår av

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

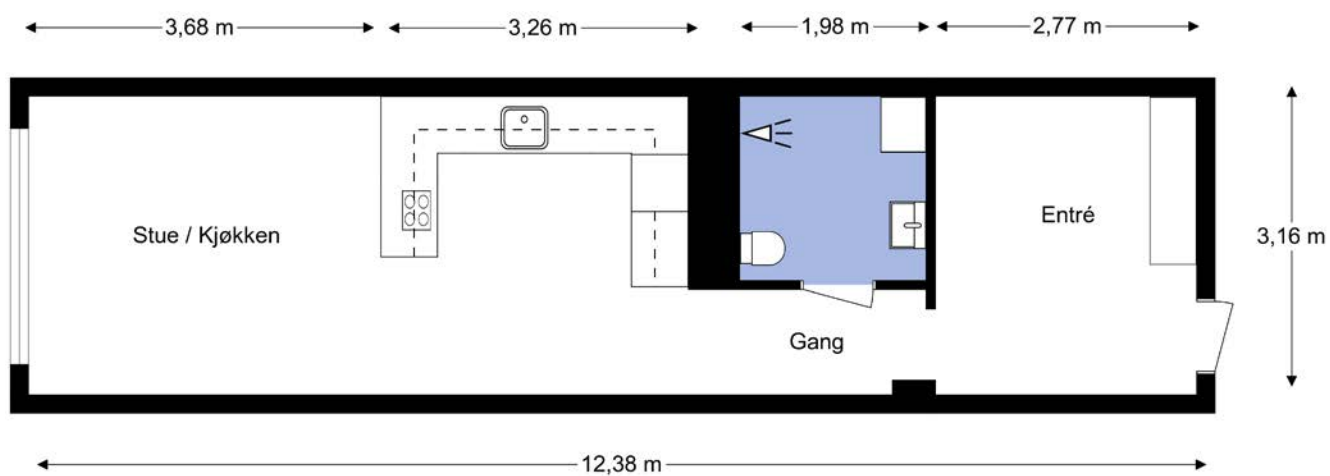
Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

28.07.2025

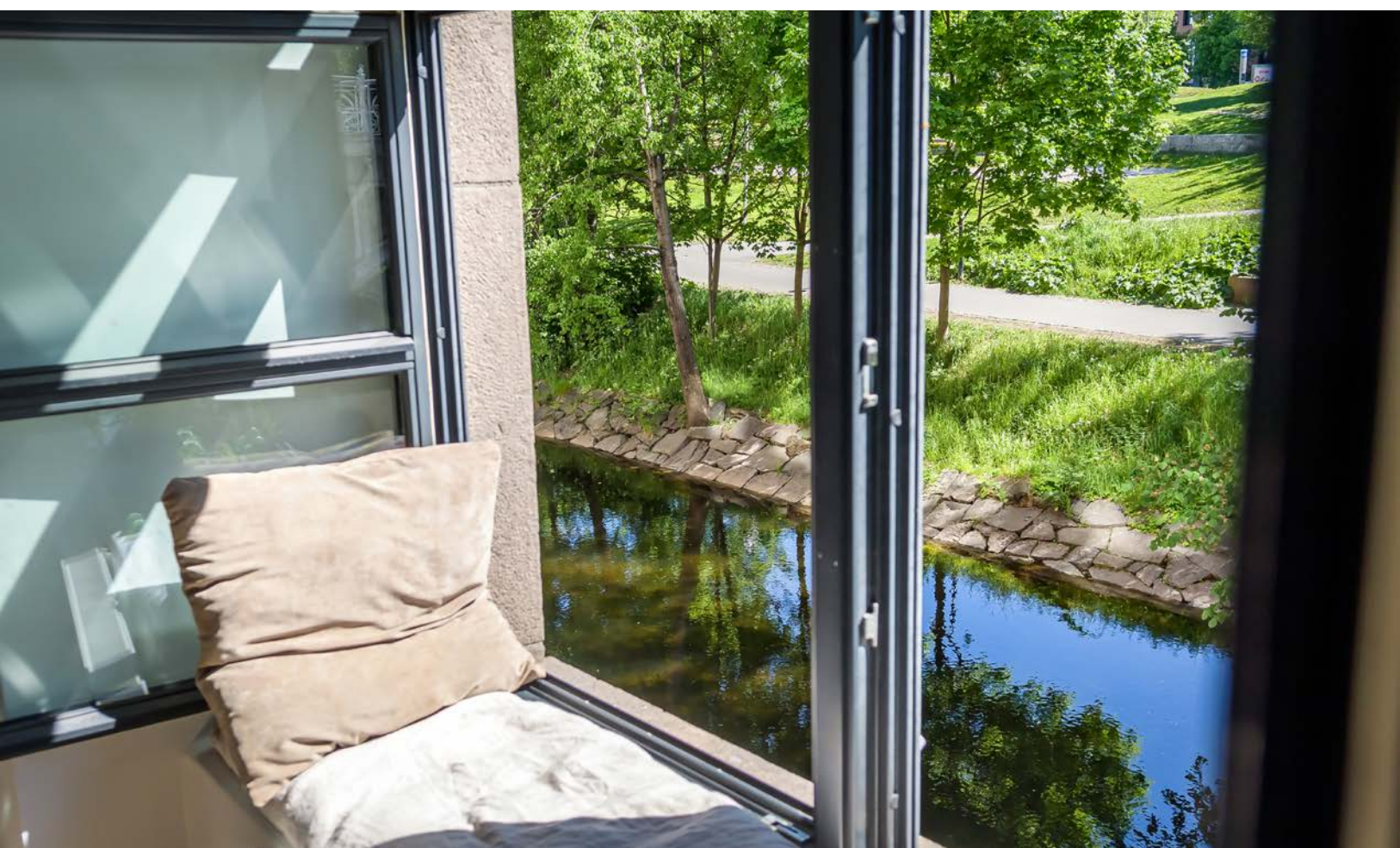


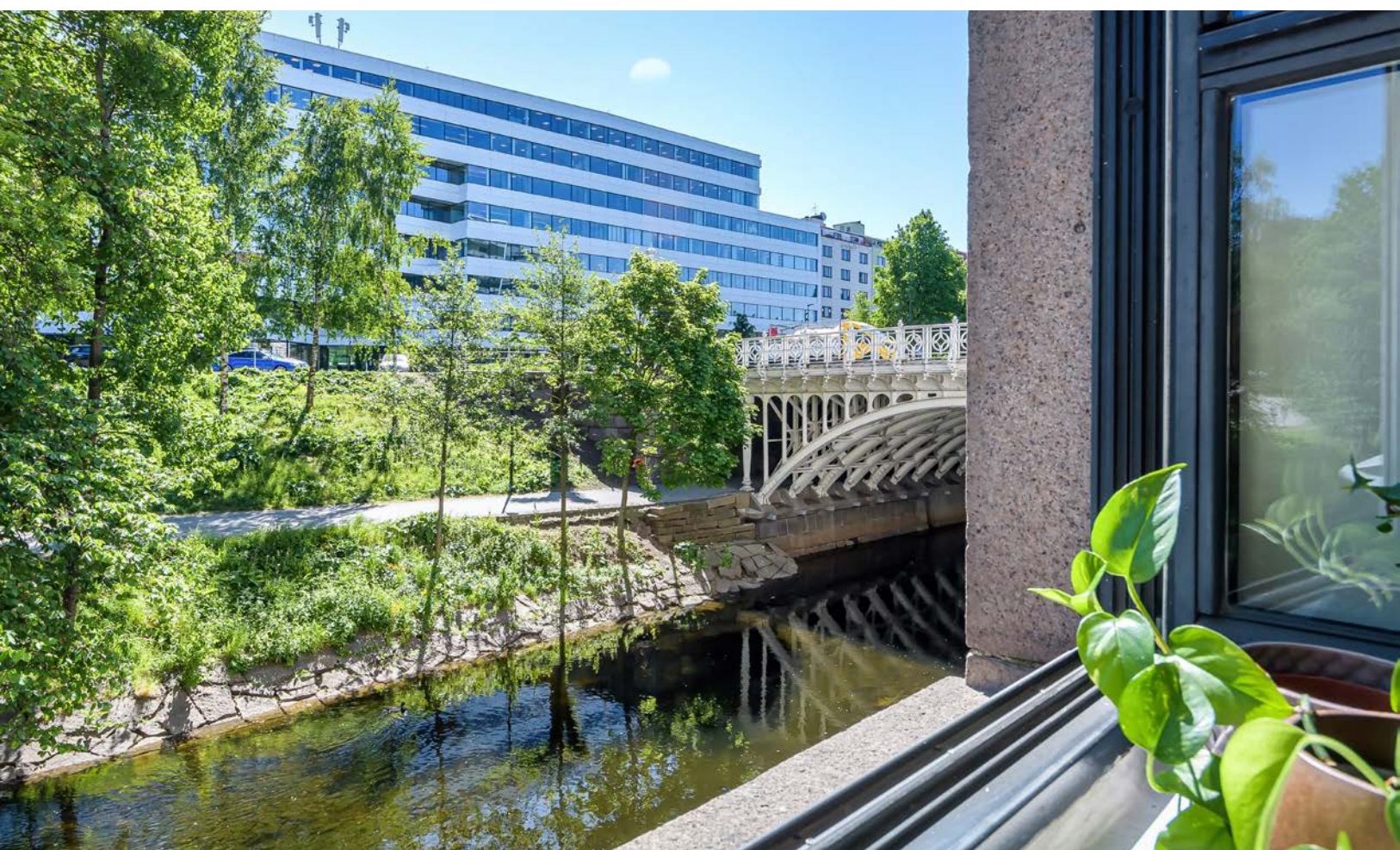
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























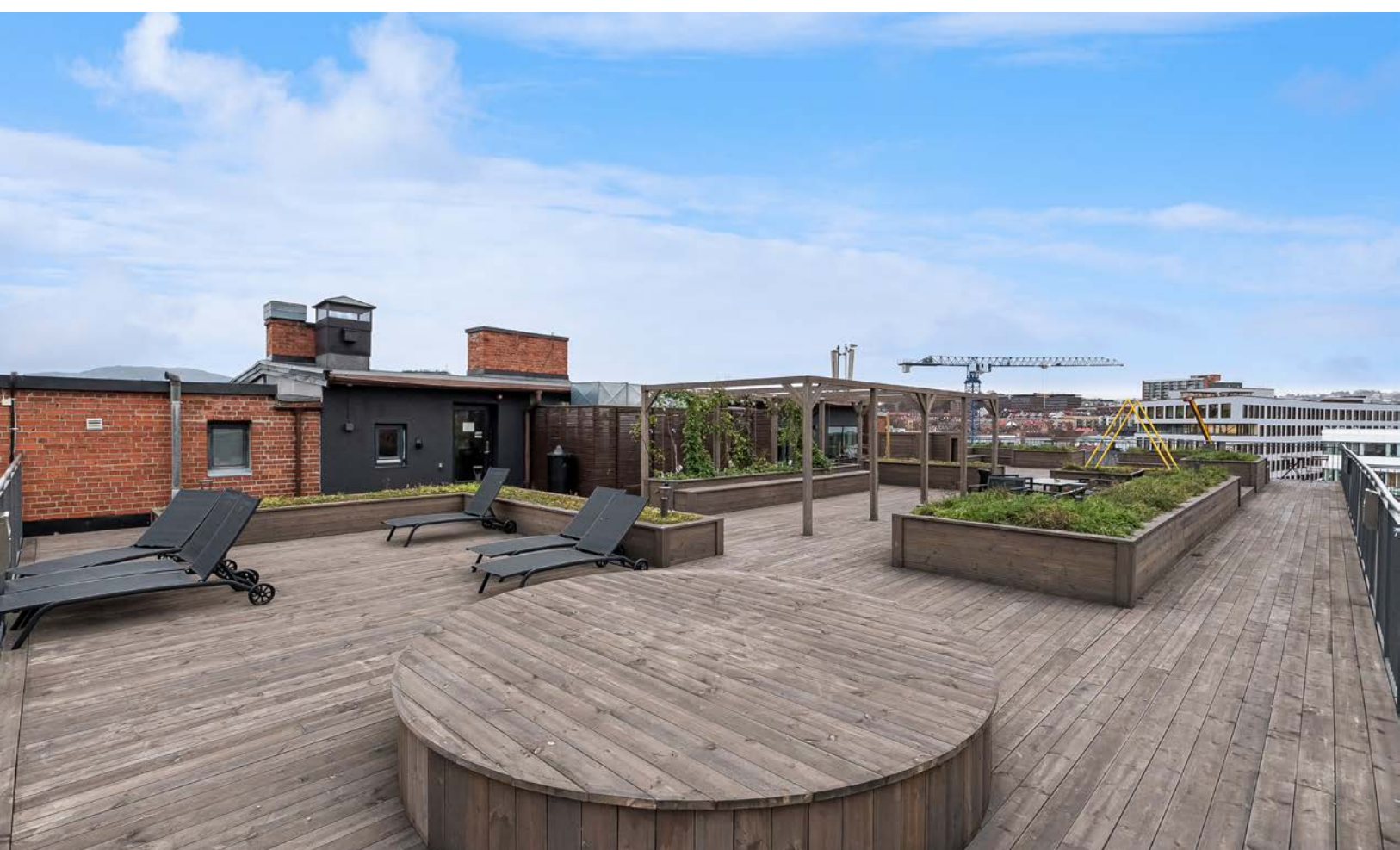




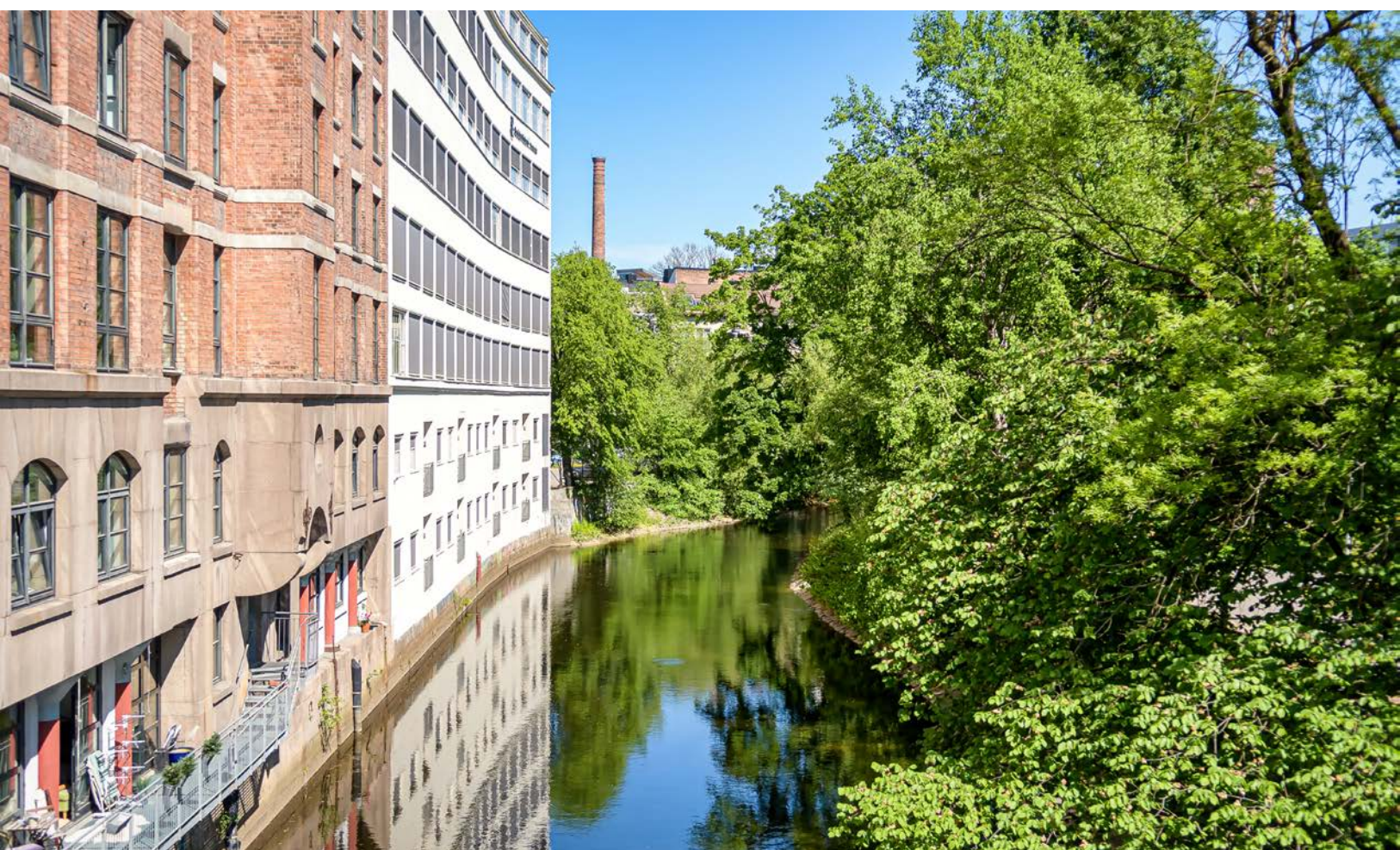
















Vedlegg

Tilstandsrapport

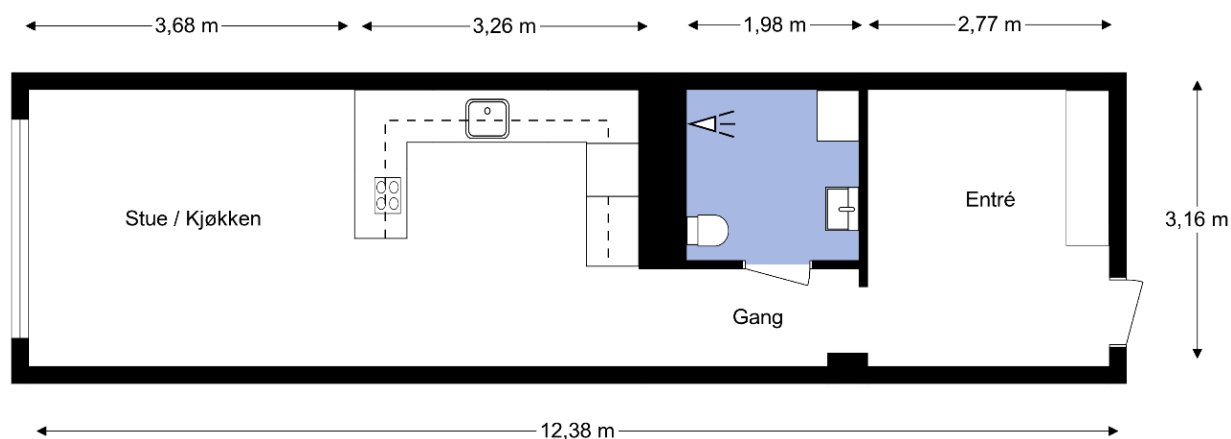
📍 Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 114

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 25.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25134

Referansenummer: LT1845

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

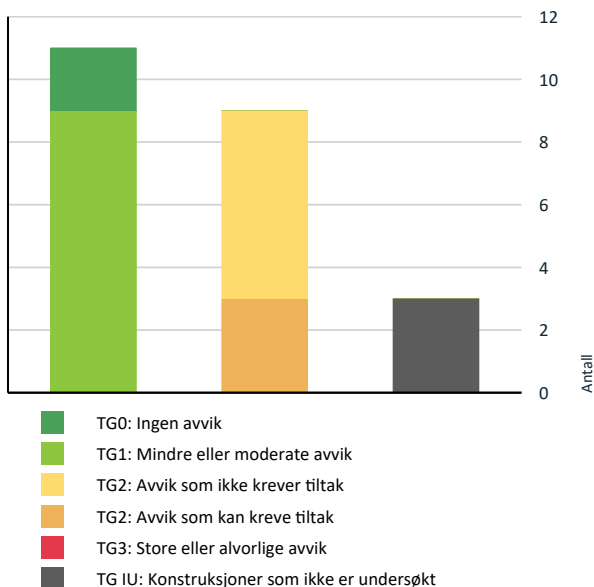
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

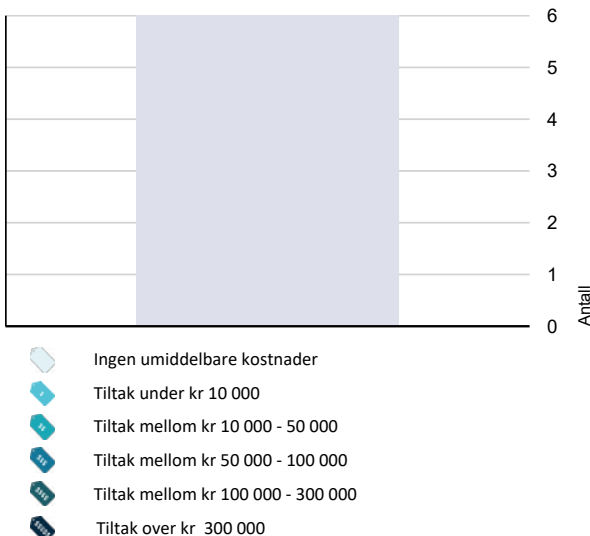
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Christian Krohgs gate 30. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med samboer, megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og
himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og
innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Bygget er fire 1932 og ble
ominnredet til leiligheter i 2006

Tilbygg / modernisering

2020	VVS-arbeid	Byttet blandebatteri i dusj vår 2020, av tidligere eier. Ikke dokumentert, og markert av tidligere eier som ufaglært/egeninnsats/dugnad
2020	Utbedring av skade	I november 2019 var det vannlekkasje i etasjen over. Dette medførte vannskader på tak og vegger. Det ble innhentet et selskap av borettslagets for å reparere skadene og arbeidet ble ferdigstilt i mai i år (2020).
2024	Kjøkken	Montering av platetopp med integrert ventilator.
2020	VVS-arbeid	Montering av wc, arbeidet ble utført av Rørleggermester Einar Jørstad AS.
2024	El-arbeid	Montering av 1 stk innfelt stikkontakt i kjøkken skap, kobling av 1 stk plugg til platetopp. Arbeidet er dokumentert utført av 24 Center AS.

UTVENDIG

TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Betongdekke.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,48m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 29.11.2006,
ferdigattest legges til grunn for godkjenning av
tiltak mot radon.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2006, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 29/11-2006.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.

Tilstandsrapport

Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran,
da mer enn halvparten av konstruksjonens
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på
smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, bolleservant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i benkeplate,
Samt nederst på vange til dekkside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges.
Unnlatt oppgradering vil forringe
levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler spalte for tilluft under/i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt,
må det etableres spalte i/under dørblad for tilluft.

Redusert ventilasjon i våtrom,
kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.

Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
ventilator i platetopp med kullfilter.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

Tilstandsrapport

røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TQ 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser er plassert på bad. Stoppekraner er plassert under ovn på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer/ tettehylser på vannrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på kjøkken



Rørroplegg i kjøkkenbenk

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Mekanisk avtrekk via ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk på kjøkken er tildekket bak kjøkkeninnredning. Dette hindrer optimal ventilerings av kjøkken med matos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil bak innredning bør frigjøres for å minske matos i fra kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Tilstandsrapport

1 TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befat av Takstmann.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes.

Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.

Dagens eier har fremlagt dokumentasjon på utført el-arbeid på kjøkken.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever

spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Tilstandsrapport

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,
uten full dokumentasjon og med
samsvarserklæring på hele anlegget.

Det ble utført el-kontroll den 21/5-25, ansvarlig utførende var Moderne Elektro AS.
Tidligere påviste avvik ble utbedret, det foreligger en detaljert rapport for utførelse.
Det er ingen avvik på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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 forenklete 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,
skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,
samt manuelt slukningsutstyr i form av
enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	39			39	
Kjellerbod		3		3	
SUM	39	3			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Alkove		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,8m².

Bod er merket med nr.U107.

Boden er avrundet opp til 3 m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Megler	
	Samboer	

Matrikkeldata

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

Adresse

Christian Krohgs gate 30

Hjemmelshaver

Christian Krohgs Gate 30 Hjemmel AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GT 30	988429384		BOLIGBYGGELAGET USBL	Kvinnesland Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets U.etasje, og fremstår med: Betong på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	21.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	21.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
El.kontroll	27.05.2025		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	
2	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LT1845>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250155	

Selger 1 navn
Lars Kvinnesland

Gateadresse	
Christian Krohgs gate 30	

Poststed	Postnr
OSLO	0186

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet blandedbatteri i dusj vår 2020 av tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet toalett i desember 2020.

Arbeid utført av

RØRL.MESTER EINAR JØRSTAD AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takterrasse ble fikset og ferdigstilt i august 2021 av boretslaget.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var observert sølvkre eller skjeggkre i kjelleren / bodene. Men dette skal ha blitt løst av boretslaget.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært observert skjeggkre på et tidspunkt samtidig med problemet i kjelleren / boden, men ikke i etterkant.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sentralvarme, 2019, firma innhentet av styre i boretslaget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I november 2019 var det vannlekkasje i etasjen over. Dette medførte vannskader i leiligheten og naboens leilighet på tak og vegger. Det ble innhentet et selskap av borettslagets for å reparere skadene og arbeidet ble ferdigstilt i mai 2020. Etter jeg flyttet inn har det ikke vært noe tegn på skader. Elektriker flyttet og monterte en stikkontakt for platetopp med vifte i mai 2024.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Boligen ble elkontrollert av fagkyndig i mai 2025. Det ble ikke funnet alvorlige feil, men enkelte mindre avvik ble registrert. Disse avvikene er nå utbedret og lukket i sin helhet. Elkontrollrapporten legges ved som dokumentasjon. Ett av vinduene har en vrider med en defekt låsemekanisme mellom de to åpningsfunksjonene. Vinduet kan fortsatt åpnes og lukkes normalt i begge posisjoner, men låsen mellom åpningsmekanismene fungerer ikke.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kvinnesland	5dddb403f1d9e142367a4 4b6107c4314b623f19b	26.05.2025 15:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250155

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.05.25 Side 1 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	V ³ r ref.:	1234/15	Fjdselsdato eier:	25.11.1993
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Lars Kvinnesland		
Organisasjonsnr: 988 429 384	Andelsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 429

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 103
	Beboer strjm	295
	Kapitalkostnad renter fellesl ³ n	163
	Kapitalkostnad avdrag fellesl ³ n	70
	Fjernvarme	589
Tilleggsytelser:	Bredb ³ nd	209

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	35 188	Gjeld siste ³ rsoppg.:	35 403
Klient ajourf. l ³ n:	73 005 892,83	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	58 345 064

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuittetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.05.2025: 5,54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 14.05.2025: 52 206 492

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.09.2048)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

L³ nenummer: 16365226141, DNB Bank ASA

Annuittetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.05.2025: 5,54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 14.05.2025: 5 173 690

Andel av saldo: 35 188

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jonatan Angell-Ramberg

Adresse: Christian Krohgs gate 30

Postnr/-sted: 0186 OSLO

Telefon: Mob.: 45395393

E-post: styret@ck30.com

Website: http://www.ck30.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.05.25 Side 2 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	V ³ r ref.:	1234/15	Fjdselsdato eier:	25.11.1993
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Lars Kvinnesland		
Organisasjonsnr:	988 429 384			

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	35 403	Andre inntekter:	870
Annen formue:	12 698	Utgifter:	1 987		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr:
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	U0107
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	J a		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Fellesutgifter
Fasiliteter:			

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

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

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

Utbedring og oppgradering av takterassen er ferdig (aug. 22). Prosjektet finansiert med ³ neopptak p³ 5 mill kr. Ikke IN ³ n.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet fjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjrpers ansvar).

TV/bredb³ nd: Pr. 1.7.2021 har selskapet avtale med Telia Norge AS (Get). Vi tar forbehold om endringer. For n³ mrene opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 14.05.25 Side 3 av 3

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	V ³ r ref.:	1234/15	Fjdselsdato eier:	25.11.1993
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Lars Kvinnesland		
Organisasjonsnr: 988 429 384				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

ANSVAR

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

SIKKERHET

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

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

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

VED BRANN

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

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

RO & ORDEN

- Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten, i fellesarealer, på takterrassen, ved eiendommens inngangsparti og balkonger er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan kun bedrives dersom sameiets styre og naboene har samtykket på forhånd.
- På søndager og helligdager og på hverdager **mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet**. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
- Nabovarsel skal sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.
- Det er ikke anledning til å benytte PA/musikkanlegg på felles takterrasse. Portable musikkhøytalere skal ikke 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 sjanse 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 henses søppel ved siden av beholderne, utenfor egen leilighetsdør, på balkonger, i ganger/trapper eller i andre fellesområder.** Beboere/andelseiere som hensetter søppel vil bli fakturert kostnaden for opprydning/fjerning, samt motta varsel fra styret. Ved gjentatte brudd mot disse og/eller andre husordensregler vil styret kunne pålegge tvangssalg av andelseiers leilighet.
- Spesialavfall (batterier, lyspærer, lysstoffrør, o.l.) skal leveres hos dagligvareforretninger som Rema 1000 ved Vaterlands Bro. Returpunkter for glass/metall, tekstiler/sko og spesialavfall finnes i nabolaget (f.eks. UFF-kontainere og miljøstasjon i 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 frostskaadet.
- Leiligheten er knyttet til felles balansert ventilasjon. Lufting bør holdes på et minimum for å redusere energiforbruket. Bruk av motoriserte avtrekksvifter er ikke tillatt, da de ødelegger ventilasjonsavtrekket og fører luft/lukt/matos inn i andre leiligheter. Spjeld uten motor og/eller kullfilter er tillatt.
- Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter o.l. skal ikke foregå fra vinduene.

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 sjananse eller ulempe for de andre beboerne.**
- Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller

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

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

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

MISLIGHOLD

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

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

MER INFORMASJON

Utover disse husordensregler, henvises til: Vedtekter for CK30

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

Husordensreglene ble vedtatt ved generalforsamling 25.4.2019.

Vedtekter for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

Borettslaget består av 115 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

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

§ 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

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

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i 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 avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 2-4 Andelseier, beboer og folkeregistrering

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

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

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

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

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

§ 4 Boretts 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 husstands-felleskapsloven
- 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 karmen.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er 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 Innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet 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.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Vedtak:

Styrehonorar på kr 225.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

Forslag til vedtak:

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

Vedtak:

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt..

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Einar Teigstad Lervik for 2 år.

Valgt ble: Thomas Ax Guldbrandsrød for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Cathrine Kjepso for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Vedtak:

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

Protokoll for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

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

5. Andre saker

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

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

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

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

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

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Sted: _____ Dato: _____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Stian Kristiansen
Styremedlem

Annie Højvang Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 115 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Konto 6720 gjelder advokatkostnader for mislighold.

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2024:

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

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

Pågående/fremtidige tiltak i 2025:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

1 VALG

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg

Styremedlem, Einar Teigstad Lervik

Styremedlem, Stian Kristiansen

Styremedlem, Annie Høyvang Nielsen

Varamedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

1.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

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

1.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

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

1.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

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

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

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

1.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Kjære beboere i CK30,

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

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

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

Med meg får dere:

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

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

Med vennlig hilsen,
Jan Erik Justice

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Nabolagsprofil

Christian Krohgs gate 30 - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 356 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 52/100



Opplevd trygghet

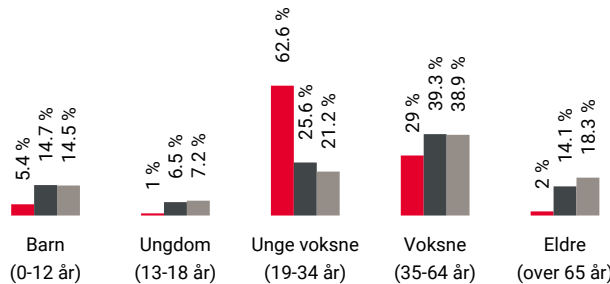
Trygt 52/100



Naboskapet

Høflige 45/100

Aldersfordeling



Område

Oslo sentrum øst
Oslo og omegn
Norge

Personer

2 975
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 432
490 708
2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Hausmannsgate Post i butikk	4 min 0.3 km
Rema 1000 Christian Krohgs gate Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Gående



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



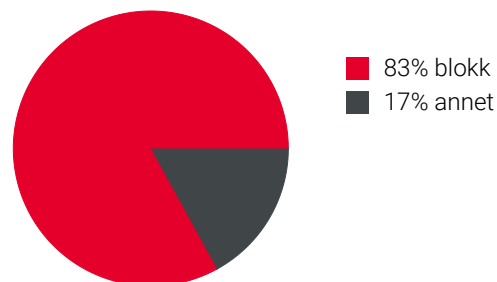
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Akerselva miljøpark	3 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Ankertorget gymnastikksal	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🚴 Harald's Gym	1 min	🚶
🚴 SATS Schous plass	6 min	🚶

Boligmasse



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

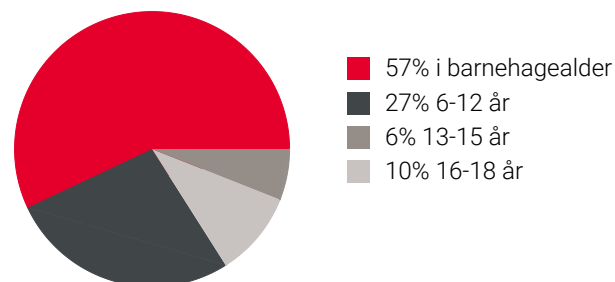
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛍 Gunerius Shoppingsenter	6 min	🚶
🏪 Ditt apotek Anker	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

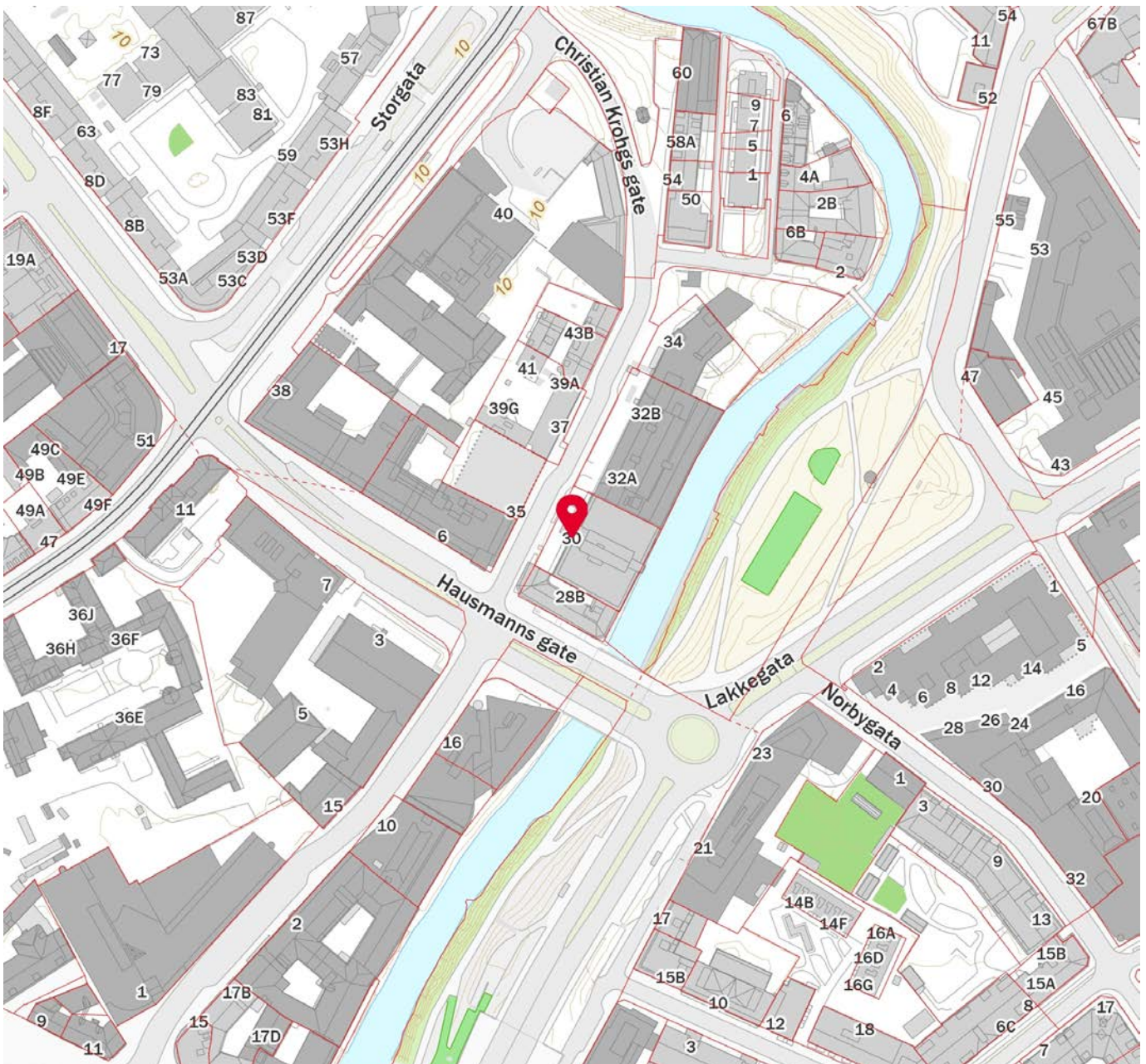
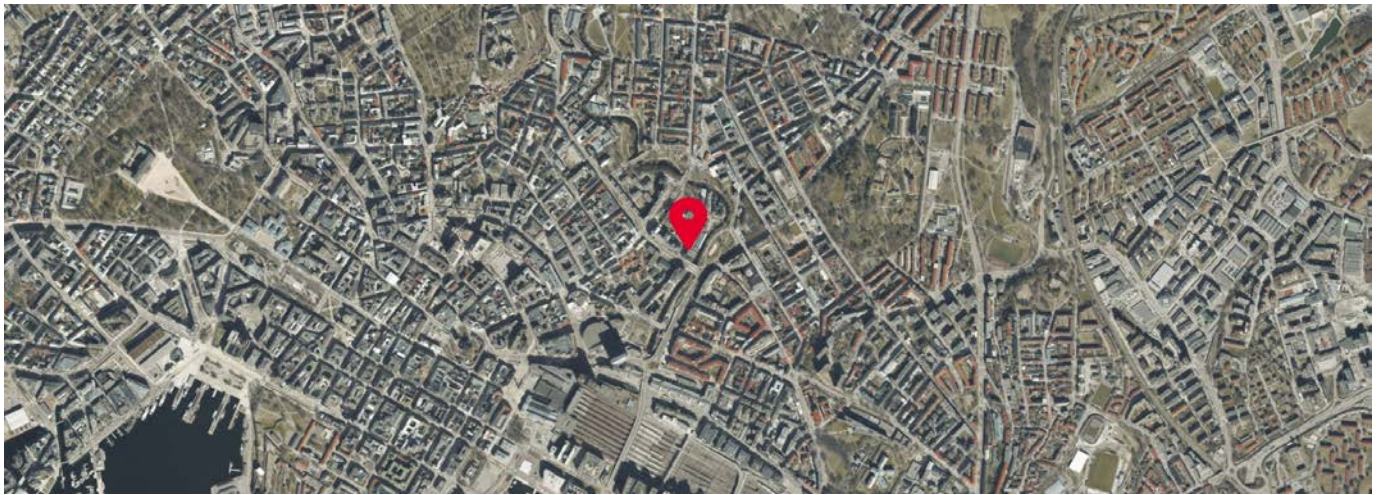


0% 68%

Oslo sentrum øst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Christian Krohgs gate 30
0186 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre