

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 651 240,-
Felleskostn.: Kr 4 806,-
Selger: Peter Thomassen Sandberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 57/61 kvm
Tomtstr.: 544 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 121
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1002240274

Gjennomgående og en herlig atmosfære.

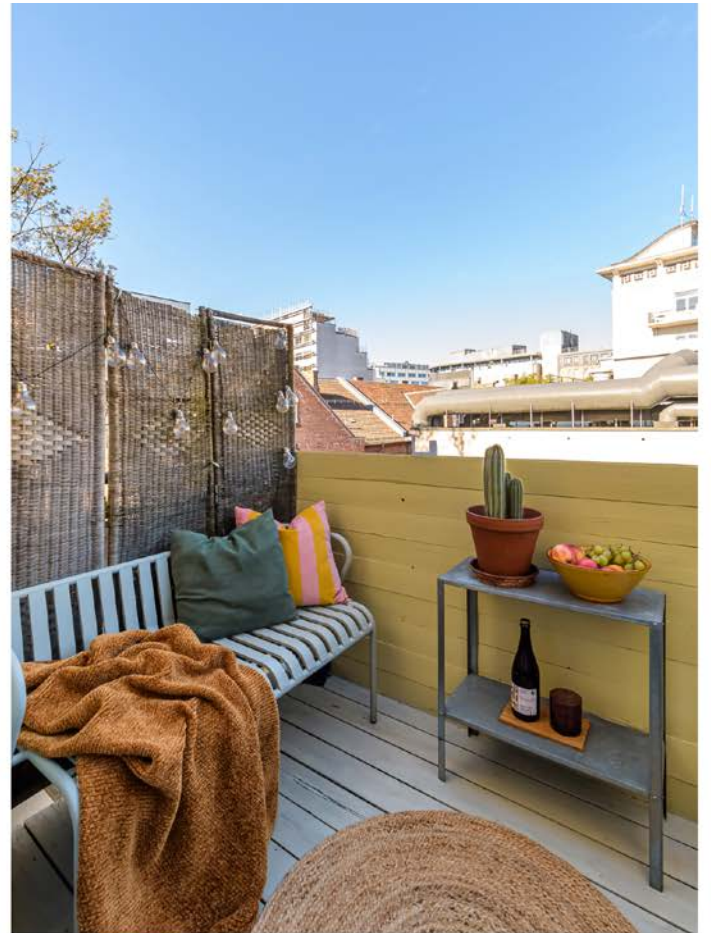
Dette er virkelig en flott leilighet som både vil overraske deg i det du beveger deg over dørstokken. Om det er det store, sosiale allrommet, det fantastiske lyset eller den fine teglsteinen i stua skal være usagt. På sommerstid vil du garantert sette pris på hyggelige stunder på din egen balkong.

- Gjennomgående
- Soverommene mot indre gård
- Sosial delvis åpen kjøkkenløsning
- Perfekt for et par/vennepar
- Supersentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Kort vei til "ALT"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	60
Budskjema	109













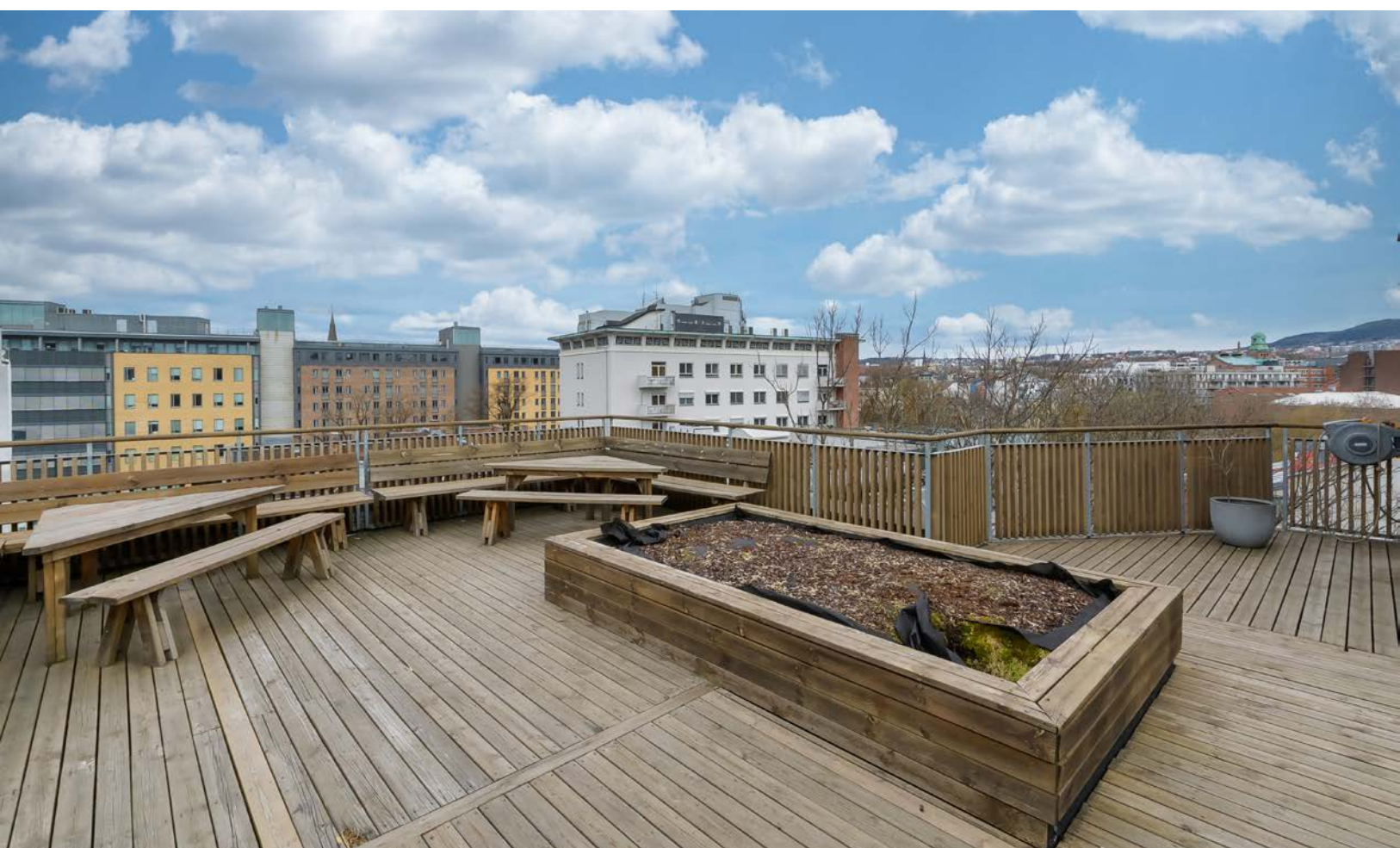
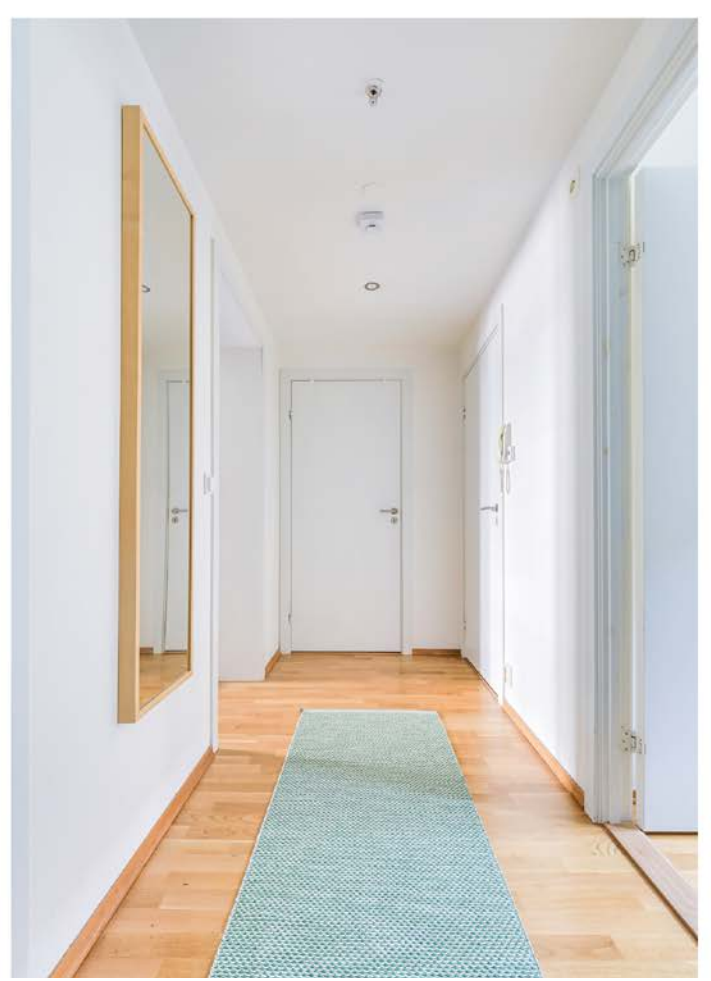
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 57 m²

BRA-e: 4 m² Gjelder kjellerbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 kjellerbod på med gulvareal på ca. 4 m². Det er store kanaler i boden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

544 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Nedre Grünerløkka i Oslo, rett ved siden av Akerselva. Gaten er enveiskjørt og lite trafikkert, og har fått et betydelig løft med høyskolen Westerdal School of Arts i nabobygget. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra eiendommen - et populært område med blant annet stort matmarked, treningscenter og konsertlokaler.

Sofienbergparken er en av Oslos mest besøkte parker, og har blant annet en lekeplass. Birkelunden har også et yrende folkeliv, arrangementer og konserter. Rett ved siden av

leiligheten ligger en flott hundepark for rekreasjon om sommeren.

For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Området har også et godt idretts- og aktivitetstilbud med fotballbaner, basketballbaner, idrettshall, svømmehall og en rekke fine lekeplasser.

For den kunstinteresserte er det kort vei til Munch-museet på Barcode. På Tøyen finner du Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Ringnes Park Senter ligger en kort spasertur unna, og byr blant annet på butikker, Sats treningssenter og kino. De populære restaurantene Le Benjamin og Trattoria Popolare er innen kort gangavstand fra leiligheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 0.2 km

Lille Grønland barnehage (0-2 år) 0.3 km

Grønlan Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 0.6 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.7 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.9 km

Hersleb videregående skole, 6 min gangavstand

Elvebakken videregående skole 0.6 km

Skolekrets

Christian Kroghs gate 43C sogner til Møllergata skole. Elever går videre til enten Sofienberg skole eller Fagerborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

- Trikk fra Nybrua i Storgata (Linje 11, 12, 17, 18) 0.2 km

- Buss fra Nybrua (11N, 12N) 0.2 km

- T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km

- Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 0.8 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Granittblokkene er synlig i deler av kjelleren.

Murverk i bærende konstruksjoner og yttervegger med pusset og malte fasader.

Trebjelkelag i etasjeskillere. Saltak med tresperrekonstruksjoner teknet med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste,

komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, un av faglært.

Beskrivelse: Badekar på baderom ble byttet med dusjkabinett.

Arbeid utført av: IBR Kolbotn.

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

Ja.

Beskrivelse: I vinter (2024) da det snødde som mest kom det ens tripe vann inn på kjøkkenet fra taket et sted, over vindu. Det stoppet ganske snart (etter 5 minutter) og har hverken skjedd før eller etter dette.

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

Ja.

Beskrivelse: For noen år tilbake hadde vi noen rotter i bodene. Dette har blitt håndtert - inngangen er tettet og alle beboere har fått beskjed om å ha alle eiendeler i plastbokser i bodene, så det har ikke vært noen rotter her siden. Det var en lekkasje fra leiligheten over boden i 2023. Taket ble derfor byttet i boden i 2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong. S-rom utgjør bod.

1 kjellerbod på med gulvareal på ca. 4 m². Det er store kanaler i boden.

Bygården ble renoverert i 2007/2013, samt leiligheten ble renoverert i 2007.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: TG 2 pga: Det er råteskader i noen gulvbord. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ståltrekkverk med panel på 2 sider på innsiden. Høyden på rekkverket er 101 cm. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. Anbefalte tiltak: Det anbefales å skifte ut de gulvbordene med råteskader.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av anlegget. Anbefalte tiltak: Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Varmtvannsbereder: TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er kun vannstoppeventil på vannrørene til vaskemaskin og oppvaskmaskin. denne stopper ikke vannet til berederen. Anbefalte tiltak: Vannstoppventil på bereder anbefales etablert.
- Våtrom: Bad/WC: Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er hull veggene for rørgjennomføringer, disse er plassert i våtsonen. Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å lage bedre fall mot sluket, og tette hullene i veggene. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk. TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av sanitærutstyr: TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra

innebygget

sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

- Gulv: TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Anbefalte tiltak; Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

- Innerdører: TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene enkelte steder. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen. Anbefalte tiltak: Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

- Alarm- og signalsystemer: Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Se tilstandsrapport datert med rapportdato 13.09.2024.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området - sone D. Priser:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP918577

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i gulv.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og betales via andelens felleskostander.

Formuesverdi primær

Kr 1 249 011

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 746 241

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold, felles forsikring etc.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på

borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 806

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

13.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er innfridd etter innhenting av megleropplysninger, og utgjør derfor kr. 0,- pr. 13.09.2024. Felleskostnadene er blitt redusert deretter.

Andel fellesformue

Kr 26 223

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Christian Krohgs Gate 43 Borettslag

Organisasjonsnummer

990682518

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Borettslaget Christian Krohgs gate 43 består av 24 boliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selger har innfridd sin del av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for

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

Vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Husordensregler punkt 10;

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet, må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer.

Brudd på disse reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

Det er tillatt å anskaffe andre dyr enn hund, så lenge disse holder seg inne i leiligheten til enhver tid, og ikke er til sjenanse for naboene på andre måter. Disse kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Det gis kun ett skriftlig varsel på brudd av dyrehold før dyret blir fjernet eller leieforholdet sagt opp.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 121 i Oslo kommune. Andelsnr. 22 i Christian Krohgs Gate 43 Borettslag med orgnr. 990682518

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/121:

30.08.2002 - Dokumentnr: 56273 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Rettighetshaver Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2004 - Dokumentnr: 65983 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

Kommune v. Plan- og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2004 - Dokumentnr: 65983 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og

bygningsetaten

01.12.1842 - Dokumentnr: 900017 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

28.09.2004 - Dokumentnr: 65983 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:35

Bestemmelse om bruksrett.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v. Plan- og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2007 - Dokumentnr: 288787 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:119 Snr:35
Bruksrett til uteareal på bakkeplan
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Christian Krohgs Gate 43 - 2. Våningshus 1. Bryggerhus - Exdok(Attestert) - 1898
- Christian Krohgs Gate 43 - Innr. W.C. - Exdok(Attestert) - 1940

Ferdigattest etter ombygging og modernisering av bygården datert 10/3-2008.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byningstegninger:

- Det er samsvar med byggemeldte tegninger fra 2005 og dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Christian Krohgs gate er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Christian Krohgs gate 43 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg.

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.

4-2 Ovrelating av bruk (hentet fra borettslagets vedtekter);

(3) Andelseierne som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie av hele boligen gjennom Airbnb krever samtykke fra styret.

Verneklasse/SEFRAK

Deler av eiendommen er på gul liste i kategori for "enkeltminne bygning".

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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 650 000 Prisantydning

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 651 240 Totalpris. inkl. omkostninger
4 658 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 661 240 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 1 240

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10375,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Vedlegg

Christian Krohgs gate 43 C 0186 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1922

BRA: 61 m²

BRA-i: 57 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23065>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 pga: Det er råteskader i noen gulvbord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Ståltrekkverk med panel på 2 sider på innsiden. Høyden på rekkverket er 101 cm.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut de gulvbordene med råteskader.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil. Det er kun vannstoppeventil på vannrørene til vaskemaskin og oppvaskmaskin. Denne stopper ikke vannet til berederen.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er hull veggene for rørgjennomføringer, disse er plassert i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket, og tette hullene i veggene.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene enkelte steder. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.9.2024

Rapportdato
13.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Peter Thomassen Sandberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Christian Krohgs gate 43 C, 0186 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **208**

Bruksnr: **121**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **22**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1922**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Leiligheten ligger i 4. etasje. Det er heis i bygget. To store felles takterrasser med flott utsikt. Denne leiligheten ligger meget sentralt til, mellom Gamle Oslo, Grünerløkka og Sentrum. Christian Krohgs gate er en rolig sidegate med Akerselva som nabo. Her har man flott gang- og sykkelsti som går helt opp til Maridalen eller ned til Grønland.

Bygården ble renoveret i 2007/2013, samt leiligheten ble renoveret i 2007. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.

Pent opparbeidet bakgård med prydbusker, grill og sittegrupper.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Granittblokkene er synlig i deler av kjelleren.

Murverk i bærende konstruksjoner og yttervegger med pusset og malte fasader.

Trebjelkelag i etasjeskillere. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	61	57	4	0	3
Totalt m²	61	57	4	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	57	54	3	Entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	Bod
Totalt m²	57	54	3		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på med gulvareal på ca. 4 m². Det er store kanaler i boden.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på 3,2 m2 med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny balkong antatt i 2007.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG 2 pga: Det er råteskader i noen gulvbord.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Ståltrekkverk med panel på 2 sider på innsiden. Høyden på rekkverket er 101 cm.	
På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte ut de gulvbordene med råteskader.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007.	
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2007.	
Lyd og brannklassifisert entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører er normalt godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Stål vaskeum nedfelt i tre benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2007. Nye hvitevarer i 2021, bortsett fra vaskemaskin. Ny kjøkkenvifte i 2024.	
Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.	
Det er en liten fuktskade nederst på platen som står inntil kjøleskapet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Det er samsvar med byggemeldte tegninger fra 2005 og dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Ferdigattest etter ombygging og modernisering av bygården datert 10/3-2008.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er røykvarslere som er koblet til sentral, og sprinkleranlegg i leiligheten.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
--	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Det er rør i rørsystem, krom kobberør på vegg til dusj og servant.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i boden med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert antatt i 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
105 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er kun vannstoppventil på vannrørene til vaskemaskin og oppvaskmaskin. denne stopper ikke vannet til berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppventil på bereder anbefales etablert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2007.	
Badekar på baderom ble byttet med dusjkabinett.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er hull veggene for rørgjennomføringer, disse er plassert i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket, og tette hullene i veggene.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, dusjkabinett med glassdører/vegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk med lufteluke i taket. Smal tilluftspalte under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i antatt mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dusjen vender mot naboen og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene enkelte steder. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.16 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Beskrivelse

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. Det er kun montert lekkasjestopper til vannet som går til vaskmaskin og oppvaskmaskin.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240274	
Selger 1 navn	
Peter Thomassen Sandberg	
Gateadresse	
Christian Krohgs gate 43C	
Poststed	Postnr
OSLO	0186
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240274

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 faglært

Beskrivelse

Badekar på baderom ble byttet med dusjkabinett.

Arbeid utført av

IBR Kolbotn

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

I vinter (2024) da det snødde som mest kom det en stripe vann inn på kjøkkenet fra taket et sted, over vinduer. Det stoppet ganske snart (etter 5 minutter) og har hverken skjedd før eller etter dette.

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

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

Nei Ja

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

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

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

Beskrivelse

For noen år tilbake hadde vi noen rotter i bodene. Dette har blitt håndtert - inngangen er tettet og alle beboere har fått beskjed om å ha alle eiendeler i plastbokser i bodene, så det har ikke vært noen rotter her siden. Det var en lekkasje fra leiligheten over boden i 2023. Taket ble derfor byttet i boden i 2024.

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Nabolagsprofil

Christian Krohgs gate 43C - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 351 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	2 min 0.2 km
Nybrua Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	29 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 52/100



Opplevd trygghet

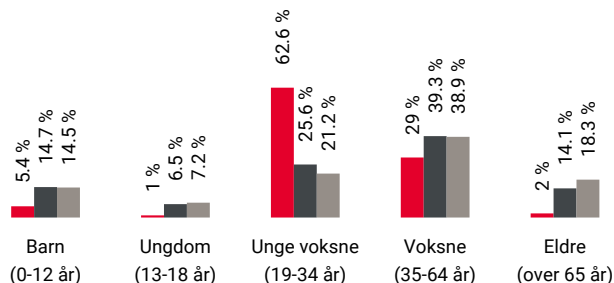
Trygt 52/100



Naboskapet

Høflige 46/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst	2 975	2 432
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Lille Grønland barnehage (0-2 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	5 min 0.3 km



Dagligvare


Rema 1000 Christian Krohgs gate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Trondheimsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 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 2024

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

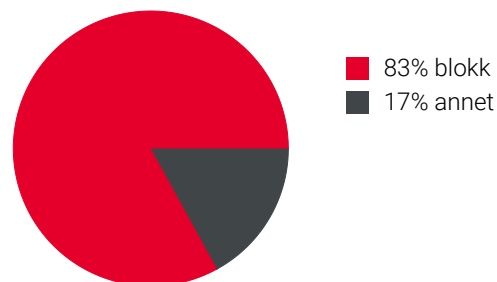
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Akerselva miljøpark 3 min 
Sandvolleyball 0.2 km
-  Ankertorget gymnastikksal 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Harald's Gym 2 min 
-  SATS Schous plass 4 min 

Boligmasse







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

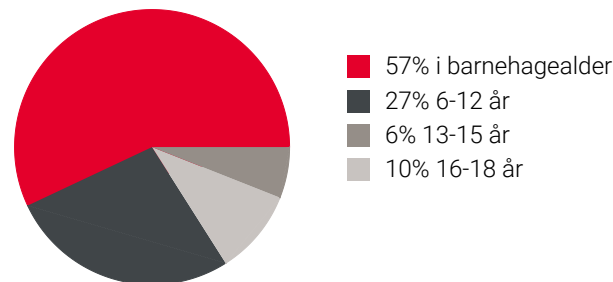
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 8 min 
-  Apotek 1 Legevakten 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

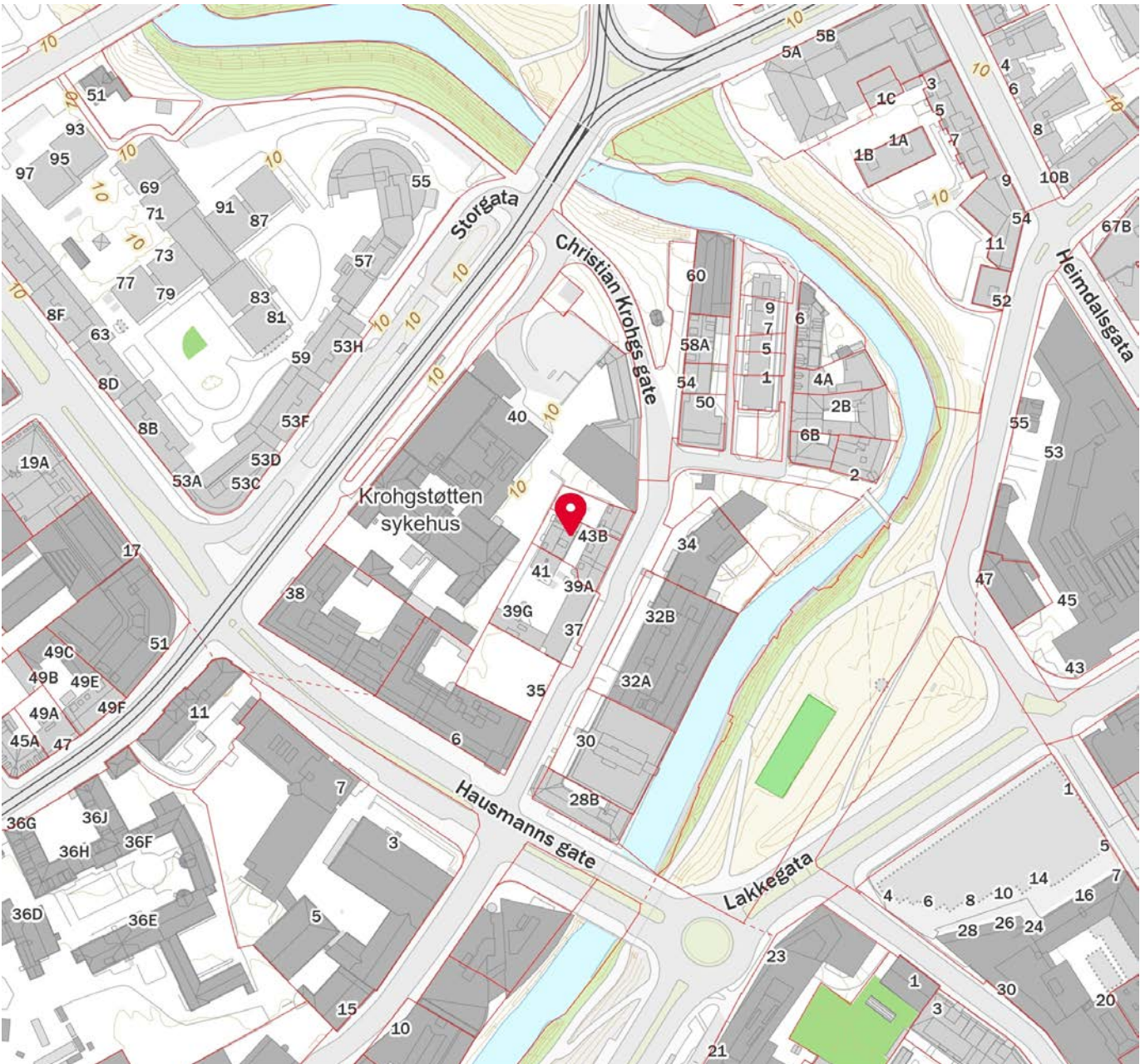



0% 68%

- Oslo sentrum øst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Ø. D. J. - No. 288 94
7 Bilag.



$\frac{2225}{94} = \frac{2294}{94} = \frac{2418}{94} = \frac{2605}{94}$

Arbejdsplan
Situationsplan
4 Tegninge.

Expeditions-Dokument

29) $\left\{ \begin{array}{l} \text{Bevilling af} \\ \text{anførsels} \end{array} \right. 2 \text{ Vaaninghus, 1 Byggeløs.}$
19) $\left\{ \begin{array}{l} \text{Situationsplan} \\ \text{paa Matr. No.} \end{array} \right. 13 \text{ Fjerdingsgade.}$

Skrevet 13/10.94. Indleveret 25. August 1894. Attesteret 31. December 1898.
den 14. August 1894. Se ogsaa med 14/11.94.



Ferdig atteret 31-12-1898

Overens H. Opmaalingsskuffen til Erklæring.

Christiania, den 27^{de} August 1894.

P. V. Møller

Gaarden iøvende Buede udover Fontænen Nordside er 9.35 m og udover Sydside 9.95 m, midt paa Facaden allse 9.65 m. Af Grundens hele Areal 555.00 m² er 422.75 m² af anse som "lidtligge beliggende".
Naar den for Gaarden bestemte Regulerings beføjelse, er den ikke forøvrigt at bemærke.

Christiania 29. August 1894.

For Opmaalingsskuffen
- Nilsen Torp

Tilbagevenden Arbejdsplan. Auledevis af Forarbejdet
Chr. 30/8.94 P. V. Møller

Overens H. Opmaalingsskuffen til Erklæring.
Auledevis af de nye Tegninge

Christiania den 10. Oktober 1894

P. V. Møller

Tilbet at bemærke

v. u. v.

Theodor Lørris.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 03.09.24 Side 1 av 2

Borettslaget Christian Krohgs gate 43	V ³ r ref.:	1868/22	Fjdselsdato eier:	14.09.1992
Christian Krohgs gate 43 C	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Peter Thomassen Sandberg		
Organisasjonsnr: 990 682 518	Andelsnr:	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	16 094		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: Avdrag IN- ³ n			6 292
Renter IN- ³ n			4 996
Felleskostnader			4 806

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende³ rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	1 311 777	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 368 572
Klient ajourf. P ³ n:	28 319 294,04	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 010 563

Spesifikasjon av P³ n:

L³ nenummer: 11501711, Den Norske Stats Husbank

AnnuitetsP³ n, 12 terminer per³ r.

Rentesats per 03.09.2024: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 03.09.2024: 18 599 611

Andel av saldo: 1 311 778

Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.07.2023 (siste termin 01.08.2037)

IN-ordning: Det er anledning til³ nedbetale P³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjnr nedbetaling.

4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christopher Alan McCormick

Adresse: Christian Krohgs gate 43 C

Postnr/-sted: 0186 OSLO

Telefon: Mob.: 92295070

E-post: chrisimic@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2024

Utes ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	16 094
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ P³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	26 223	Gjeld:	1 368 572	Andre inntekter:	759
		Utgifter:	43 087		

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:	
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1922

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 03.09.24 Side 2 av 2

Borettslaget Christian Krohgs gate 43	V ³ r ref.:	1868/22	Fjdselsdato eier:	14.09.1992
Christian Krohgs gate 43 C	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Peter Thomassen Sandberg		
Organisasjonsnr: 990 682 518				

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 208/121

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 544

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP918577

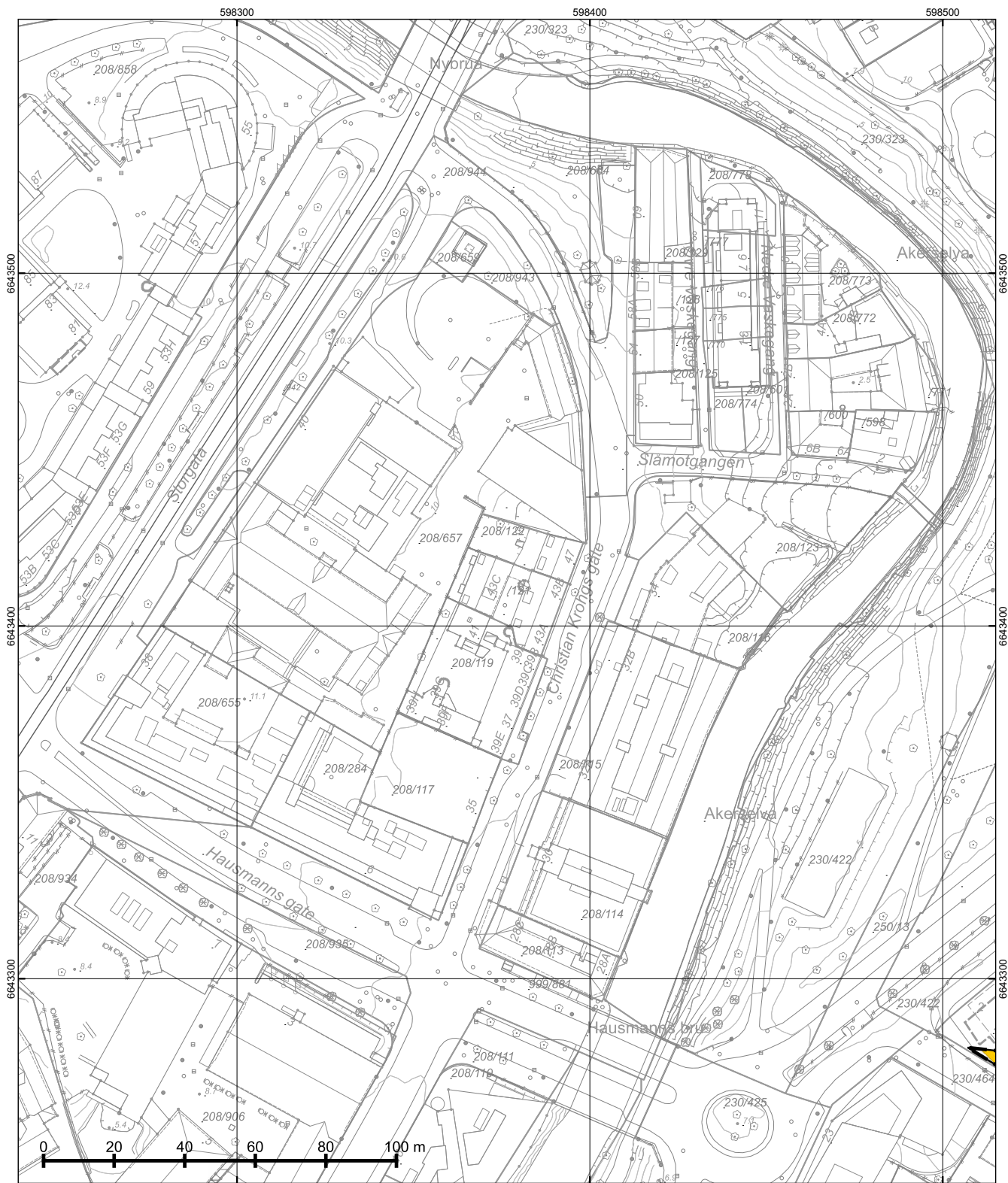
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

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.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

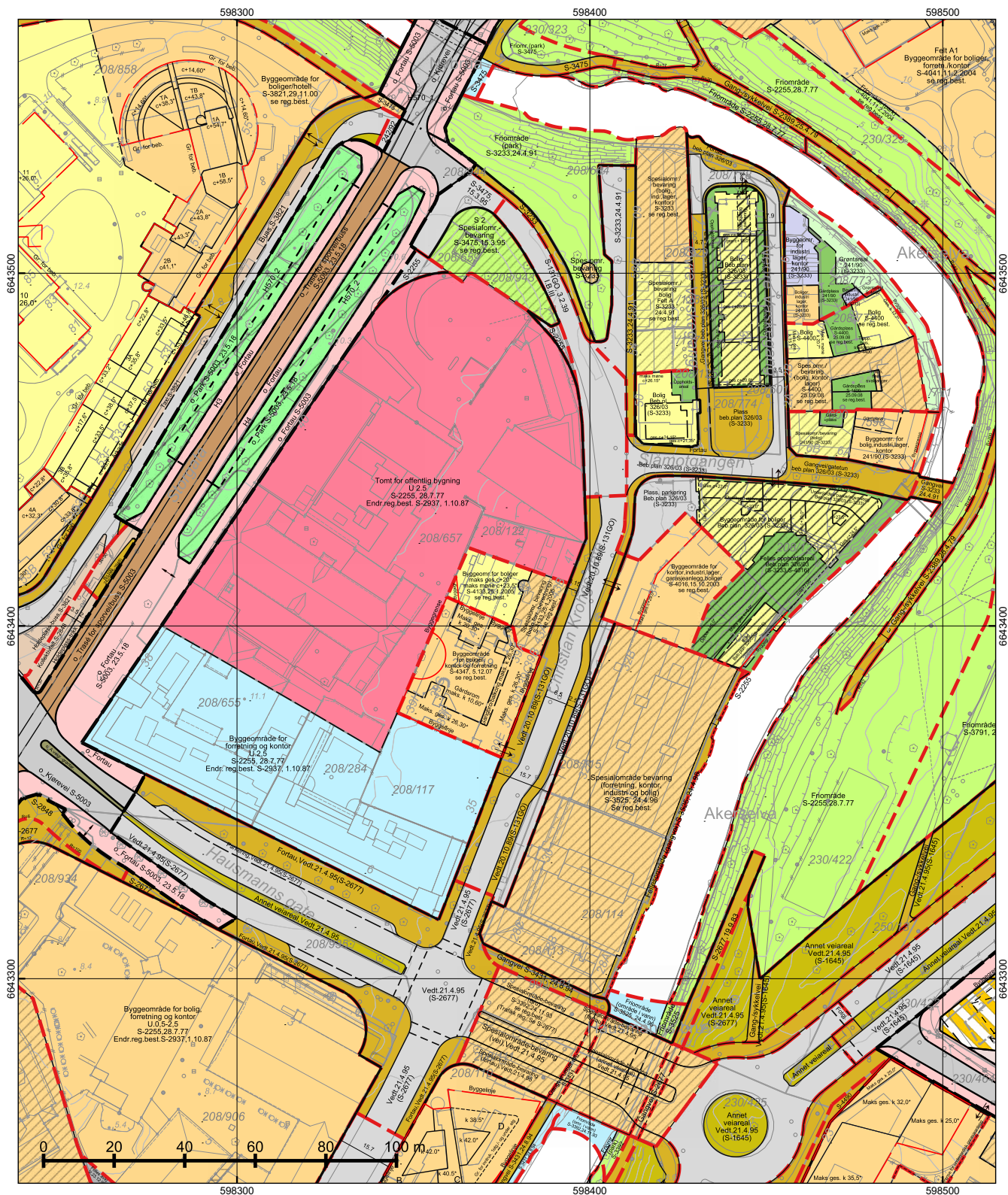
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 134074/ 86497626	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 43C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/121	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000





Originalformat: A3

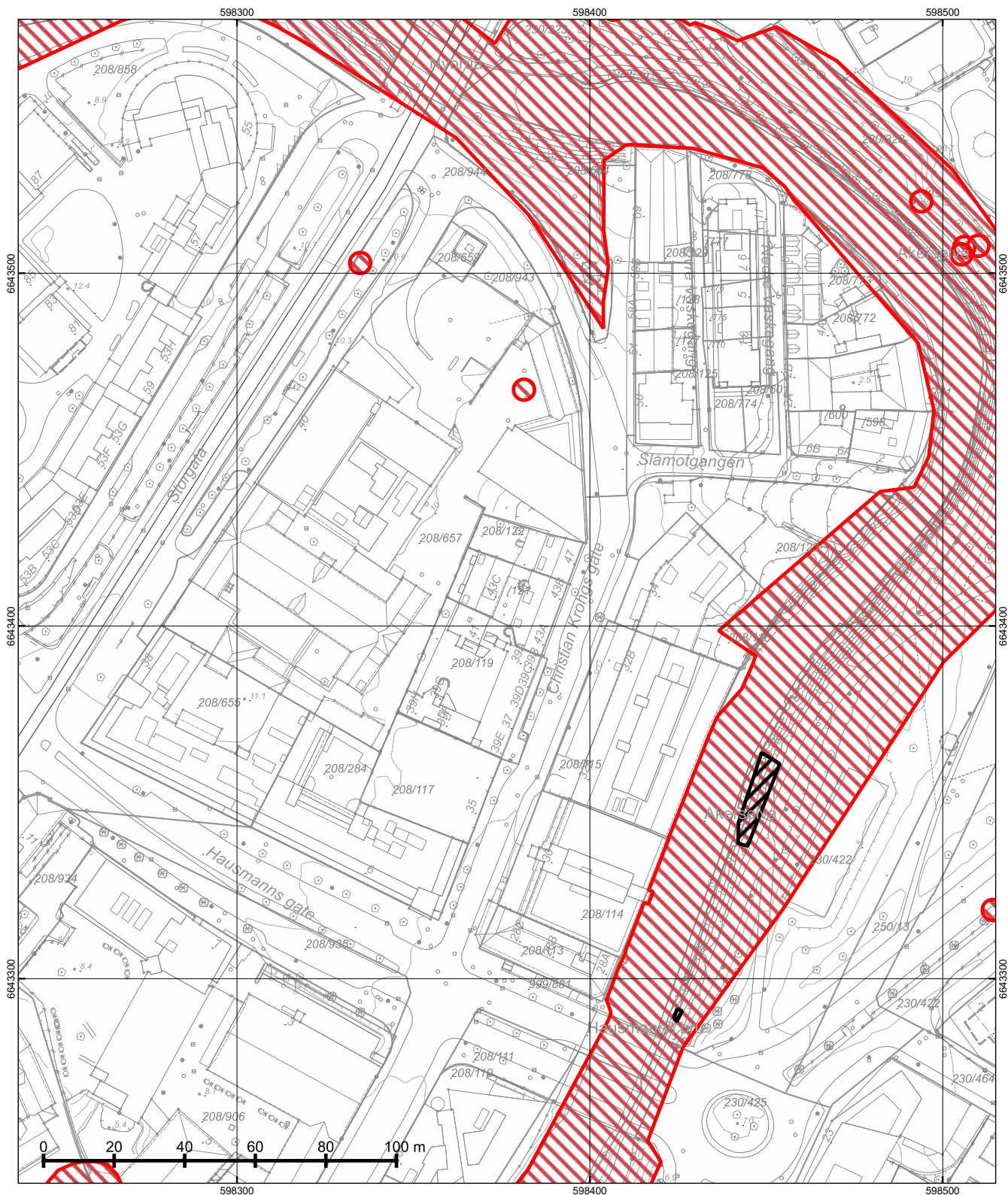
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 134074/ 86497626	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 43C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/121	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårds plass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		324 - Veigrunn under bru
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formålvavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		925 - Gesimslinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		932 - Regulert kant kjørebane
	149 - Offentlig/allmenntittig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Beregnet senterlinje veg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Underjordisk anlegg
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	335 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	452 - Lek/opphold/sport		Regulert senterlinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2014 - Gatetun		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntittig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		

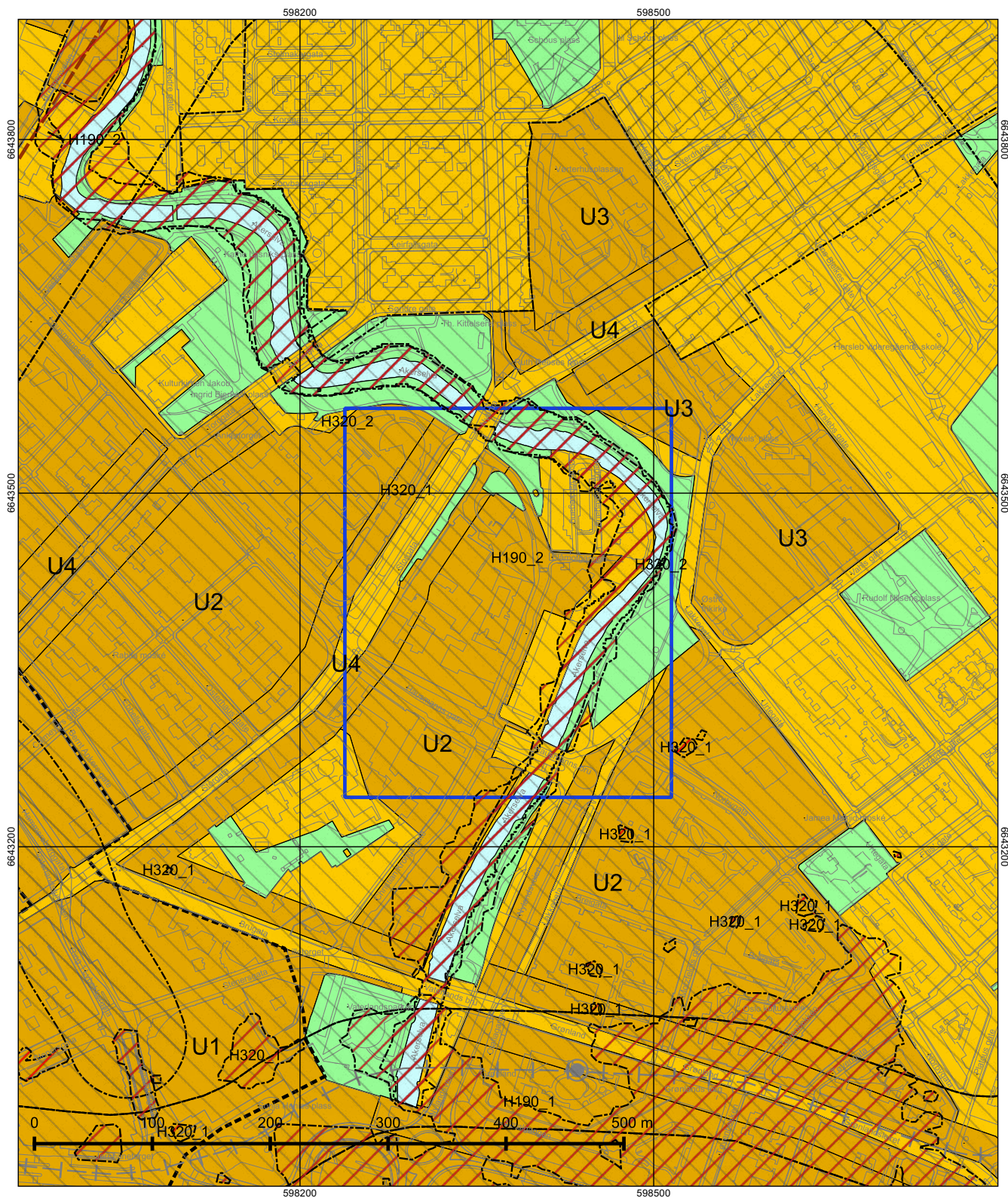


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 03.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 134074/ 86497626	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: CHRISTIAN KROHGS GATE 43C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/121	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 134074/86497626
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Husordensregler CK 43

Sist endret på ordinær generalforsamling 07.09.2020

1. Bofellesskap

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre. Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning, bidra i den grad de kan.

2. Ro

Det skal være ro fra kl. 23:00 til 07.00 på hverdager og til 09:00 på lørdager. Spesielt støyende virksomhet som f.eks snekring og boring, skal ikke forekomme etter kl. 20:00. På søndager og helligdager, samt etter kl. 16:00 på påske-, pinse- og julaften skal det være ro. Dersom man planlegger virksomhet som forventes og medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette minst 48 timer på forhånd. Sang- og musikkundervisning er tillatt bare med samtykke av naboer som eit kan sjeneres.

3. Fellesområdet

Fellessområdet, dvs. alt utenom bygningene, er felles eiendom og bruksområde i den grad bruken ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Grøntanlegget med beplantning må ikke brukes på en slik måte at det skades.

Det er tillatt å leke der, men å sykle i bakgården er forbudt. Ballspill som fotball og slåball er forbudt. Utover dette er det ikke tillatt å utsmykke borettslagets fellesareal uten at styret har godkjent det.

All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning. Utegrilling må i minst mulig grad sjenerer naboene (lukt, røyk etc.)

Ta spesielt hensyn til brannfaren.

4. Fasader

Alle endringer av bygningens fasader er forbudt. Det er ikke tillatt å endre fasadens farge.

5. Oppgang

5a. Rengjøring og rydding. Dersom borettslaget ikke har satt ut trappevask til en ekstern servicebedrift, skal beboerne vaske gulvene/trappene i oppgangen minst 1 gang pr. uke, fortrinnsvis mot ukesslutt. Hver leilighetsinnehaver vasker gulvet på egen etasje samt trappen ned til neste etasje etter en oppsatt plan. Skal vedkommende reise bort, avtales en ordning med naboen.

Tak og vegger i oppgangen vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig, eller etter pålegg fra styret. Fellesrom i kjeller ryddes og vaskes etter samme prinsipp.

5b. Oppbevaring og lagring. Så lenge det ikke hindrer fri passasje, kan barnevogner som er i jevnlig bruk, stilles der det er avsatt plass innenfor ytterdøra. Brukere av barnevogner må sørge for at bruken ikke medfører en ekstra belastning for de som har vaskeplikt. Det er ikke

tillatt å sette fra seg ski, sykler, og lignende i oppgangen. Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt. Ytterdøren skal være låst hele døgnet.

Av hensyn til brannforskrifter og transport av inventar og bære er det ikke tillatt å oppbevare møbler, klær, sko, skoskap og/eller andre gjenstander i oppgang.

5c. Privat veggareal. Ved inngangsdøren til hver leilighet er det satt av et felt på vegg som beboer kan benytte til privat utsmykking av inngangsparti. Opphenging av bilder eller lignende utenfor dette privatarealet er ikke tillatt med mindre det er enighet i oppgangen om dette.

6. Tørking/lufting/banking av tøy/tepper

Tørking av vasketøy utendørs er tillatt på hverdager - men lørdag og dag før helligdag kun til kl. 17.00. Det er ikke tillatt å riste tepper fra vinduer, veranda eller terrasse. Sengetøy kan luftes inne på veranda eller terrasse.

7. Blomsterpotter og lignende på veranda

Løse blomsterpotter og lignende som står på verandagelenderet skal fjernes eller sikres på forsvarlig måte for å hindre at de faller ned og skader andre. Den enkelte beboer vil være ansvarlig for skade som måtte oppstå.

8. Avfall/sanitær

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller ildsfarlig avfall i felleskassen. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Alle må vite hvor stoppekranen for leiligheten befinner seg. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal være tilkoblet kaldtvannet.

9. Fellesantenneanlegget

Til Fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne synlig, f.eks. oppheng på vegg. Parabolantennen kan plasseres på verandaen, under rekkverkets høyde.

10. Dyrehold

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet, må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer.

Brudd på disse reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

Det er tillatt å anskaffe andre dyr enn hund, så lenge disse holder seg inne i leiligheten til enhver tid, og ikke er til sjenanse for naboene på andre måter. Disse kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Det gis kun ett skriftlig varsel på brudd av dyrehold før dyret blir fjernet eller leieforholdet sagt opp.

11. Framleie

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten, er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre vedrørende forhold i leiligheten. Maksimalt fremleietid er normalt to år. Det søkes for ett år av gangen.

12. Felles søppelrom med CK39/41

Hvis det forekommer forsøpling på felles søppelrom vi deler med CK39/41, vil det bli kjørt bort på søppeldynga for andelseiers regning. Dette gjelder også om man fyller opp rommet med alt for mye papp. Papp skal rives opp og legges i pappdunkene.

13. Ansvar

Dersom noen skader borettslagets eiendom eller eiendeler, blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre på forhånd.

14. Styret

Styret kan kontaktes skriftlig v/formannen eller i styrets kontortid. Klager må alltid være skriftlige.

15. Overholdelse

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Leier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstand og andre som gis tilgang til leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar evt endringer. Ved tvil om tolkning av husordensreglene gjelder til enhver tid det sittende styrets tolkning. Meldinger fra styret eller forvalter til leierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene når de ikke er i strid med lover, vedtekter, husordensreglene eller andre vedtak fattet på generalforsamling i borettslaget. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt.

16. Familiebarnehag/dagmamma

Bruk av leiligheter til familiebarnehage, dagmammavirksomhet og lignende, må godkjennes av styret. Den som driver slik virksomhet må være spesielt omtensomme i forhold til sjenanse for naboer.

17. Gebyrer og depositum.

Når beboere flytter fra borettslaget blir eier av leiligheten belastet med et depositum på kr 2500 (gjelder både ved utleie og salg av leilighet). Dette blir tilbakebetalt dersom utflytningen foregår ryddig og uten skader på bygningen.

Dersom forsøpling forekommer i fellesarealer vil vedkommende bli viderefakturert gebyret for bortkjøring og søppeltømming.

Hvis andelseier/leietakere mister nøkkel til borettslaget/leiligheten, belastes andelseier med kr. 1000.

Ved gjentatt sperring av rømningsvei belastes vedkommende med kr. 500. Det vil sendes ett skriftlig varsel før andelseier faktureres.

Vedtekter

Siste endret på ordinær generalforsamling 23.04.2024

For Borettslaget Christian Krohgs gate 43, med org nr 990 682 518.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Christian Krohgs gate 43 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontorer i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
5. Stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Et eierskifte krever godkjenning fra styret.

(3) Styret kan som en del av godkjennelsen av eierskifte gjøre en kredittvurdering av nye andelseiere. Det kan også innhentes referanse fra tidligere leie- og eierforhold. Dette vil inngå som moment i helhetsvurdering.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlasting av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
 - andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller annen tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på dette etter ekteskapslovens §68 eller hustandsfelleskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan bare nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseierne som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie av hele boligen gjennom Airbnb krever samtykke fra styret.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlasting av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av privat radio- og TV-antennener, parabler, markiser mv, er ikke tillat uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, kraner, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegg, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Styret skal organisere innkjøp av brannslukningsapparat minst en gang hvert 5 år. Hvert år vil styret sende ut en e-post med dato for vending av brannslukningsapparatene. Hver andelseier setter da brannslukningsapparatene sine utenfor døren, og vaktmester vender alle apparatene.

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

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for inntekter og skadedyr. Ved mistanke om inntekter og skadedyr plikter andelseier straks og melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseieres vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1 pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andeler har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 andelseier.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseier mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidende andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader. Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til leilighetens BRA areal. Nøkkelen ligges fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknaden om overlasting av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Den enkelte andelseier skal også betale et månedlig akontobeløp som dekker forskjønnelse av fellesareal/dugnad. Dette beløpet tilbakebetales til andelseieren dersom vedkommende deltar på de to årlige dugnadene i borettslaget.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. Borettslagslovens §§ 5-9 og 5-23, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. § 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Hvis det er kandidater til styremedlemmer og styreleder på valg, skal kandidater som selv bor i borettslaget (ikke leier ut) ha fortrinnsrett på disse styrevervene.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokoll skal angi hvilke styremedlemmer som var til stede ved behandling av sakene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal avholdes hver tår 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 eiendel av stemmen krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsle om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsle som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal være behandlet være bestemt avgitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønskes behandlet på et ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseierne har rett til å møte på generalforsamling med forsalgs-, tale - og stemmerett.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og uttale seg.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere andelseiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noen spørsmål der medlemmet eller en nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Kameraovervåkning av fellesarealer

Kameraovervåkning av borettslagets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og anlegg. Kameraovervåking skal også brukes i hovedinngangen for å forhindre forsøpling av borettslagets fellesareal. Hver andel har ansvar for å kaste sin søppel på riktig måte i følge Oslo kommune sine veiledninger. Dersom borettslaget blir belastet kostnader som følge av at en andelseier forsøpler, kan borettslaget kreve dette dekket av eier.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendring

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39 med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.



INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 43

Tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30

Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 43

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30 - Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 75 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret

Dagens vedtektsbestemmelse om antall styremedlemmer endres fra:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med to varamedlemmer."

til

"(1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med to varamedlemmer."

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christopher Alan McCormick
Styremedlem, Live Nerdrum
Styremedlem, Magne Aleksander Sedlacek Utskot
Varamedlem, Mathilde Quillere
Varamedlem, Peter Thomassen Sandberg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	420 935	549 558
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 854 232	1 851 356
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 214 467	-6 198 300
Endringer i andre langsiktige poster	2 458 308	4 218 321
B. i retts endring disponible midler	98 073	-128 623
C. Disponible midler	519 008	420 935
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	650 560	711 772
Kortsiktig gjeld	-131 553	-290 837
C. Disponible midler	519 008	420 935

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 43

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 536 588	3 428 865	3 355 000	3 466 000
Sum leieinntekt		3 536 588	3 428 865	3 355 000	3 466 000
Sum inntekt		3 536 588	3 428 865	3 355 000	3 466 000
KOSTNAD					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	2	10 575	7 050	7 000	11 000
Styrehonorar	2	75 000	50 000	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		79 911	116 683	200 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	4	79 485	309 378	138 000	86 000
Kommunale avgifter/renovasjon		189 916	162 005	183 000	200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 506	8 125	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 876	59 240	22 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	354 279	267 606	182 000	270 000
Revisjonshonorar		5 230	19 019	5 000	6 000
Forretningsfjrrerhonorar		63 625	89 032	64 000	67 000
Andre honorar		35 425	30 963	36 000	37 000
Kontorkostnad		0	-881	0	0
TV/bredbånd		122 544	132 140	118 000	128 000
Kontingent og gaver		376	0	0	0
Forsikring		192 878	169 245	158 000	200 000
Andre kostnader		13 503	6 690	7 000	14 000
Sum kostnad		1 241 128	1 426 295	1 201 000	1 195 000
Driftsresultat fjr IN		2 295 460	2 002 570	2 154 000	2 271 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		303 893	175 943	0	0
Driftsresultat etter IN		2 599 353	2 178 514	2 154 000	2 271 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 156	11 586	0	0
Rentekostnad		762 278	338 744	365 000	857 000
Netto finansposter		745 121	327 158	365 000	857 000
Resultat		1 854 232	1 851 356	1 789 000	1 414 000
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 854 232	1 851 356	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 854 232	1 851 356	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 43

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	15 626 700	15 626 700
Bygninger	3	36 462 300	36 462 300
Sum anleggsmidler		52 089 000	52 089 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 516	25 883
Andre kortsiktige fordringer		7 729	44 292
Forskuddsbetalte kostnader		47 701	47 155
Bankinnskudd og kontanter			
Innestøende bank		577 615	594 442
Sum omløpsmidler		650 560	711 772
SUM EIENDELER		52 739 560	52 800 772

Balanse 2023 Borettslaget Christian Krohgs gate 43

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 711 915	15 857 683
Sum opptjent egenkapital		17 711 915	15 857 683
Sum egenkapital	8	17 831 915	15 977 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	23 010 563	27 225 030
Borettsinnskudd		5 088 900	5 088 900
IN nedbetalt fellesgjeld	9	6 676 629	4 218 321
Sum langsiktig gjeld		34 776 092	36 532 251
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 153	113 629
Leverandørgjeld		44 251	131 402
P ³ Injone renter		75 085	25 748
Annen kortsiktig gjeld		10 064	20 058
Sum kortsiktig gjeld		131 553	290 837
Sum gjeld		34 907 645	36 823 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 739 560	52 800 772
Pantstillelser	10	34 776 092	36 532 251

Sted: _____

Dato: _____

Christopher Alan McCormick
Styreleder

Magne Aleksander Sedlacek Utskot
Styremedlem

Live Nerdrum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. ³vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³våre forbig³ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostninger 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 p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 304 088	1 304 088
3650 Innkrevde felleskostn. renter	770 858	337 992
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 461 642	1 786 785
Sum	3 536 588	3 428 865

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	75 000	50 000
Sum	85 575	57 050

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 462 300	15 626 700
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 462 300	15 626 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 462 300	15 626 700
Anskaffelses ³ r :	2006	2006
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget består av 24 seksjoner.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 544 kvm. G.nr 208, b.nr 121 i Oslo kommune

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leie Sykkellrom	30 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	204 426
6360 Annet renhold	1 001	0
6361 Fast renhold	41 892	98 134
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 788
6364 Matteleie	6 592	0
6391 Snjrm ³ king/strjning/feiing	0	1 725
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	0	3 305
Sum	79 485	309 378

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	1 568	0
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	8 125
Sum	7 506	8 125

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 604	0
6540 Inventar	0	58 019
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 998	596
6552 Driftsmateriell	1 274	625
Sum	10 876	59 240

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	39 742
6603 Vedlikehold elektro	18 927	76 081
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 750
6611 Vedlikehold heiser	36 451	38 596
6613 Vedlikehold grunnanlegg/lekeplasser/uteområde	0	20 250
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	7 033
6619 Dugnadsutbetaling	0	4 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	73 005	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	130
6642 Snekkerarbeid	167 441	0
6648 Vedlikehold dører og porter	39 006	600
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	76 924
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	9 450	0
Sum	354 279	267 606

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	120 000	0	120 000
Sum innskutt egenkapital	120 000	0	120 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	15 857 683	1 854 232	17 711 915
Sum opptjent egenkapital	15 857 683	1 854 232	17 711 915
Sum egenkapital	15 977 683	1 854 232	17 831 915

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	11501711
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	3.842 %
Beregnet innfridd:	01.08.2037
Opprinnelig l ³ nebeløp:	33 423 330
L ³ nesaldo 01.01:	27 225 030
Avdrag i perioden:	4 214 467
L ³ nesaldo 31.12:	23 010 563
Saldo 5 ³ r frem i tid:	16 157 266
Andelssaldo 01.01:	4 218 321
Innbetalt IN i perioden:	2 762 201
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	303 893
Andelssaldo 31.12:	6 676 629
Sum pantegjeld for l ³ n:	29 687 192

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11501711	1	1 368 573	1 368 573
	1	1 357 139	1 357 139
	1	1 340 566	1 340 566
	1	1 329 131	1 329 131
	1	1 312 557	1 312 557
	1	1 295 754	1 295 754
	1	1 295 356	1 295 356
	1	1 229 020	1 229 020
	1	1 201 012	1 201 012
	1	1 195 600	1 195 600
	1	1 186 839	1 186 839
	1	1 159 401	1 159 401
	1	1 158 832	1 158 832
	1	1 155 872	1 155 872
	1	1 137 423	1 137 423
	1	1 131 394	1 131 394
	1	1 130 824	1 130 824
	1	1 125 192	1 125 192
	1	900 078	900 078

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	29 687 192
Innskuddskapital	5 088 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	34 776 092
Bokført verdi av pantsatt eiendom	52 089 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 5 088 900,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Krohgs gate 43.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 43

Styreleder	Christopher Alan McCormick (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Magne Aleksander Sedlacek Utskot (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Live Nerdrum (sign.)	16.03.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 43

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Christian Krohgs Gate 43 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-21 15:53:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TH1CB-4SUFY-P7EH0-C7COA-111ST-5JLZT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Christian Krohgs gate 43

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30 - Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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 gis.
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 43C
0186 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

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 viderefordlet 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