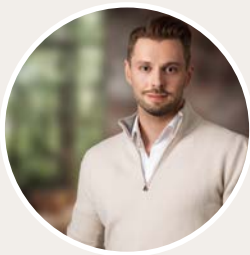


**aktiv.**



Christian Krohgs gate 43A, 0186 OSLO

**Pen og lys 2-roms leilighet i 2.  
etasje på Nedre Grünerløkka! |  
Flott kjøkken nytt i 2019 | Felles  
takterrasse**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

## Anders Wold

**Mobil** 480 96 939

**E-post** anders.wold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 998 310,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 999 700,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 883,-  
**Selger:** Live Nerdrum

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1922  
**BRA-i/BRA Total** 49/49 kvm  
**Tomtstr.:** 544 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 121  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1008250273

## Ditt nye hjem?

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet i hjertet av Grünerløkka, Oslo. Denne boligen ligger i et attraktivt område med kort gangavstand til et bredt utvalg av kafeer, restauranter og butikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med t-bane, trikk og buss i nærheten, og området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 49 m². Siden boligen ble bygget i 1922, har den blitt oppgradert med nytt kjøkken i 2019 og renover bad i 2007. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad og ett soverom. Det er en bod i kjeller på ca. 11 m². Boligen har tilgang til felles takterrasser og en oppgradert bakgård med sykkeloppbevaring. Borettslaget har IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 45 |
| Egenerklæring .....     | 66 |
| Nabolagsprofil .....    | 86 |
| Budskjema .....         | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA totalt: 49 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyden varierer fra ca. 2,37 - 2,5 M.

Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 11 kvm, og med en takhøyde på ca. 1,75 M. Boden er ikke medtatt i arealberegningen. Takhøyden i

kjelleretasjen er under 1,9 M, derav ikke måleverdig areal. Bruksrett ble ikke fremvist.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 48,5 kvm.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

544 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet felles bakgård med belegningsstein, beplantning, grill og sitteplasser. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

**Beliggenhet**

Christian Krohgs gate 43 A har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet ved Akerselva, nederst på Grünerløkka og i overgangen mot sentrum. Her bor du urbant og levende, samtidig som elvepromenaden og grønne lunger gir en naturlig ro rett utenfor døren. Området kombinerer det beste av to verdener – pulserende byliv og naturskjønne omgivelser.

Fra boligen er det kort gangavstand til Oslo sentrum med alt av shopping, kultur- og servicetilbud. Oslo City, Gunerius og Karl Johans gate ligger innen behagelig rekkevidde, samtidig som Grünerløkkas unike atmosfære med nisjebutikker, konseptbutikker og spennende serveringssteder finnes like i nærheten. I nærområdet finner du et rikt utvalg av populære restauranter, kafeer og barer – perfekt enten du ønsker en rask kaffe, en hyggelig lunsj eller en bedre middag med venner.

Akerselva ligger kun noen få skritt unna og byr på flotte turmuligheter året rundt. Her kan du spasere sørover mot Bjørvika og sentrum, eller følge elven nordover mot Nydalen, Frysja og videre inn i marka. Underveis passerer du idylliske parker og grøntområder som Kuba park, samt hyggelige badeplasser som Nydalsdammen. Om sommeren inviterer området til piknik og bading, mens vinterstid gir turstiene flotte rammer for frisk luft og rekreasjon.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt med kort vei til buss, trikk og T-bane, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med umiddelbar nærhet til både byliv, servicetilbud og naturopplevelser.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Rana Taksering AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er en klassisk bygård i mur, oppført i 1922. Grunnmuren er konstruert i tegl og naturstein. Ytterveggene består av teglstein i en hulmurkonstruksjon, som er utvendig slemmet. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjonen er utført i tre. Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag. Vinduene har isolerglass med karm og ramme i tre. Entredøren er en brann- og lydklassifisert dør. Innvendig er det en tretrapp mellom etasjene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Vinduer

Avvik: Noen av vinduene fremstår som trege i åpne- og lukkemekanismen. Eier opplyser at det oppleves trekk fra vinduene på soverommet, noe som kan indikere mangelfull tetting eller slitasje i karm eller pakninger.

#### - Overflater

Avvik: Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Gulvflater med bruksslitasje og enkelte sår. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

#### - Innvendige dører

Avvik: Treg soveromdør. Baderomdør med svelling på nedre del, og som mangler terskellist.

#### - Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

#### - Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre gulvfliser med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper under varmtvannsbereder. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Benkeplater med svelling.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Ettermontert ventilator som ikke er kompatibelt med eksisterende anlegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Punktet må ses i sammenheng med "Avtrekk kjøkken" Ettermontert ventilator som ikke er kompatibelt med eksisterende anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen.

Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I

slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringsstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg vet at felles kjeller i borettslaget har utfordringer med fukt, men at dette er forventet for bygning for den alderen. Det er satt inn tiltak for å redusere fukt, for eksempel en lufttørker.

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

Ja

Beskrivelse: Det har visstnok vært en utetthet i fasaden i borettslaget, men ikke fasaden som tilhører bygget der leiligheten ligger. Utettheten skal være reparert i 2025/2026.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmannen fortalte meg at det er noe skjevhet i gulvene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Jeg vet det blir utført arbeid med felles takterrasser i 2026. Takterrassene eies og driftes av borettslaget Christian Krohgs gate 39/41, men borettslaget Christian Krohgs gate 43 har bruksrett til takterrassene. Jeg har derfor ikke noe særlig informasjon om det praktiske rundt arbeidet og har ikke fått bekreftet at det blir gjort av faglærte, men jeg antar det.

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)?

Ja

Beskrivelse: Alle enhetene i borettslaget har bruksrett på to takterrasser som eies av borettslaget Christian Krohgs gate 39/41.

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

Ja

Beskrivelse: Fra min tid i styret kjenner jeg til at borettslaget var involvert i en tvist om

betaling av eierskifteavgift. Siden jeg ikke lenger er i styret er jeg usikker på om saken er avgjort eller ikke.

Kommentar fra selger: Annet arbeid som er utført i leiligheten er maling av veggene i stuen (2020) og i gangen (2023). I tillegg er det satt opp dimmer-lys i gangen (2023) og innkjøpt nytt brannslukningsapparat (2026). I regi av borettslaget er det foretatt en betydelig oppgradering av ventilasjonssystemet (2024/2025) og det har blitt gjort endringer på leilighetens kjøkkenvifte for at den skal være kompatibel med det felles ventilasjonssystemet (2026). I tillegg er det implementert et nytt system for detektering og varsling av brann (2025). Borettslaget har også allerede gjort oppgraderinger av bakgården (2025/2026) og disse skal såvidt jeg forstår fortsette, blant annet ved at det skal bygges en egen løsning for oppbevaring av sykkel (i dag deler vi med Christian Krohgs gate 39/41).

## **Innhold**

BRA-i 49 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Det er plater i laminat over benkeskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad**

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger, og malte takflater. Badet ble renoveret i 2007. Det er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostadbatteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluket er i plastkonstruksjon. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Avtrekk via balansert anlegg.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv.

Vegger og himling: Vegg- og takflatene består av malte overflater.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 110 l fra 2019 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

### **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.

Det har blitt foretatt et intervju med selger, der selger har svart på følgende spørsmål:

- Hvilke fastmonterte ting i leiligheten skal IKKE følge med boligen?

Svar fra selger: "Hylle i stuen, TV"

- Hvilke hvitevarer SKAL følge med boligen?

Svar fra selger: Alt på kjøkkenet (dvs. det eneste som ikke følger med er vaskemaskin)

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Malt gang
- Satt inn dimmer i gangen

2020:

- Malt stue

2019:

- Nytt kjøkken
- Nytt gulv i stue og entré

2007:

- Renovert hele leiligheten, inkl. bad

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Startet renovering av bakgård i regi av borettslaget. Det skal bygges egen løsning for oppbevaring av sykkel
- Installert nytt brannslukningssystem felles for borettslaget

2024:

- Betydelig oppgradering av felles ventilasjonssystem
- Innstalling av nytt brannvarslingssystem

- reparere ventilasjonssystemet
- Vi har fått ny inngangsport

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd inngår i felleskostnadene.

### **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF

Econa Forsikring, polisenummer SP7075819

7089670

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk panelovn i stue/kjøkken, samt varmekabler på badet.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

### Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

---

998 310 (Andel av fellesgjeld)

---

4 998 310 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 999 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 008 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 011 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 244 461 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 977 844 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om 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**

- Totalbeløp felleskostnader: 13 883 kr i måneden

- Avdrag IN-lån: 5 590 kr i måneden
- Renter IN-lån: 3 605 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 279 kr i måneden
- Bredbånd: 409 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader uten avdrag og renter utgjør kr. 4 688,-

I felleskostnadene inngår felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

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

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 883

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 998 310

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

21.01.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11501711, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 4.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 21.01.2026: 14 779 212

Andel av saldo: 998 310

Første termin/første avdrag: 01.07.2023 ( siste termin 01.08.2037 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest

to uker før nedbetaling.

**Andel fellesformue**

Kr 16 694

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Christian Krohgs Gate 43 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

990682518

**Andelsnummer**

4

**Om borettslaget**

Borettslaget Christian Krohgs gate 43, med organisasjonsnummer 990 682 518, ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 24 boliger. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl.

Borettslaget deler felles søppelrom med Christian Krohgs gate 39/41.

**Vedtatte saker:**

- Årsmeldingen for 2024 ble tatt til orientering.
- Det ble vedtatt en vedtektsendring om andelseiernes ansvar for innvendig ventilasjonsanlegg, som innebærer at det kun skal brukes avtrekksvifter eller kullfilter, og ikke vifter med motor.
- Det ble vedtatt at beboere som ikke gir adgang til leiligheten ved vedlikeholdsarbeid innen rimelig tid, kan holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle merkostnader.
- Det ble vedtatt å beholde videokameraene og ta en runde med anbud for å finne et billigere alternativ.

**Pågående saker:**

- Styret har startet en prosess med å løsrive seg fra borettslaget i Christian Krohgs gate 39/41.
- Styret jobber med å finne en løsning for egen sykkelparkering, som vil inngå i et større arbeid med fellesområdene der vegger skal repareres og plantebokser fjernes.
- Installering av nytt brannvarslingssystem.
- Reparasjon av ventilasjonssystemet, og oppfølging med bytte av kjøkkenvifter hos enkelte beboere.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11501711, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21-01-2026: 4.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 21-01-2026: kr 14779212

Andel av saldo: kr 998310

( siste termin 01-08-2037 )

flytende rente

IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 1 038 672,-

Årsresultat for 2024: 1 484 468,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Beholde videokameraene og ta en runde med anbud for å finne et billigere alternativ

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Beholde videokameraene slik de er

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig 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**

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. 4 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**

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Våningshus, 1898.  
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vannklosetter, datert 1940.  
Det foreligger ferdigattest for forandringsarbeid, datert 1965.  
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av loft m.m, datert 2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.  
Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Spesialområde bevaring (bolig, forretning, bevertning)

Følger reguleringsplan for Christian Krohgs gate 43 (plan-ID S-4133). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig og spesialområde bevaring (bolig, forretning, bevertning).. 25.01.2005

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor

utviklingsområdet Indre by.

Eiendommen ligger i hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

### **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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5

100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,8% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: Ikke angitt,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 600,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 2 600,-

Fotograf Trond Walsø fra: kr. 6 000,-

Tilstandsrapport fra: kr. 10 000,-

### **Ansvarlig megler**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

### **Oppdragstaker**

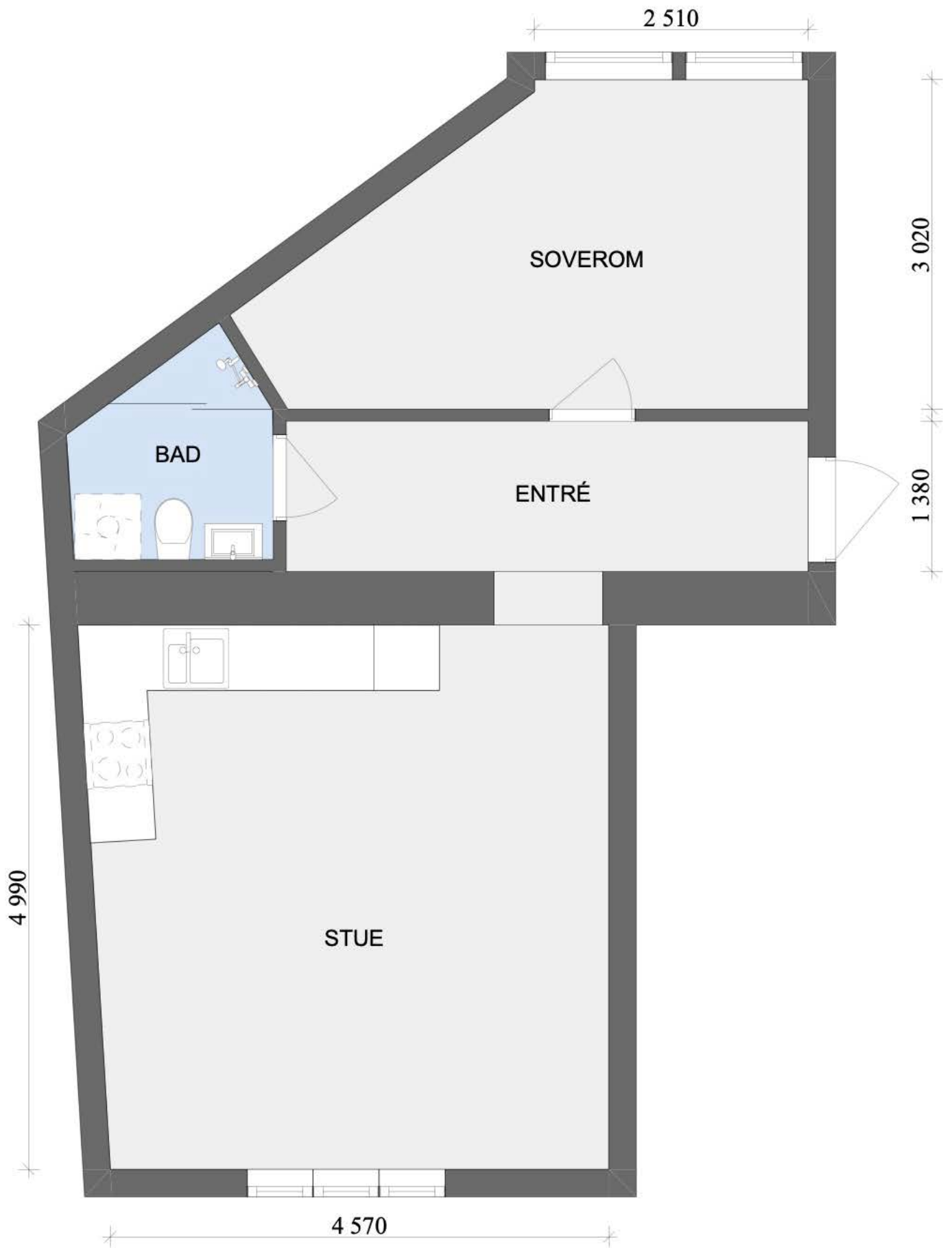
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

01.02.2026

















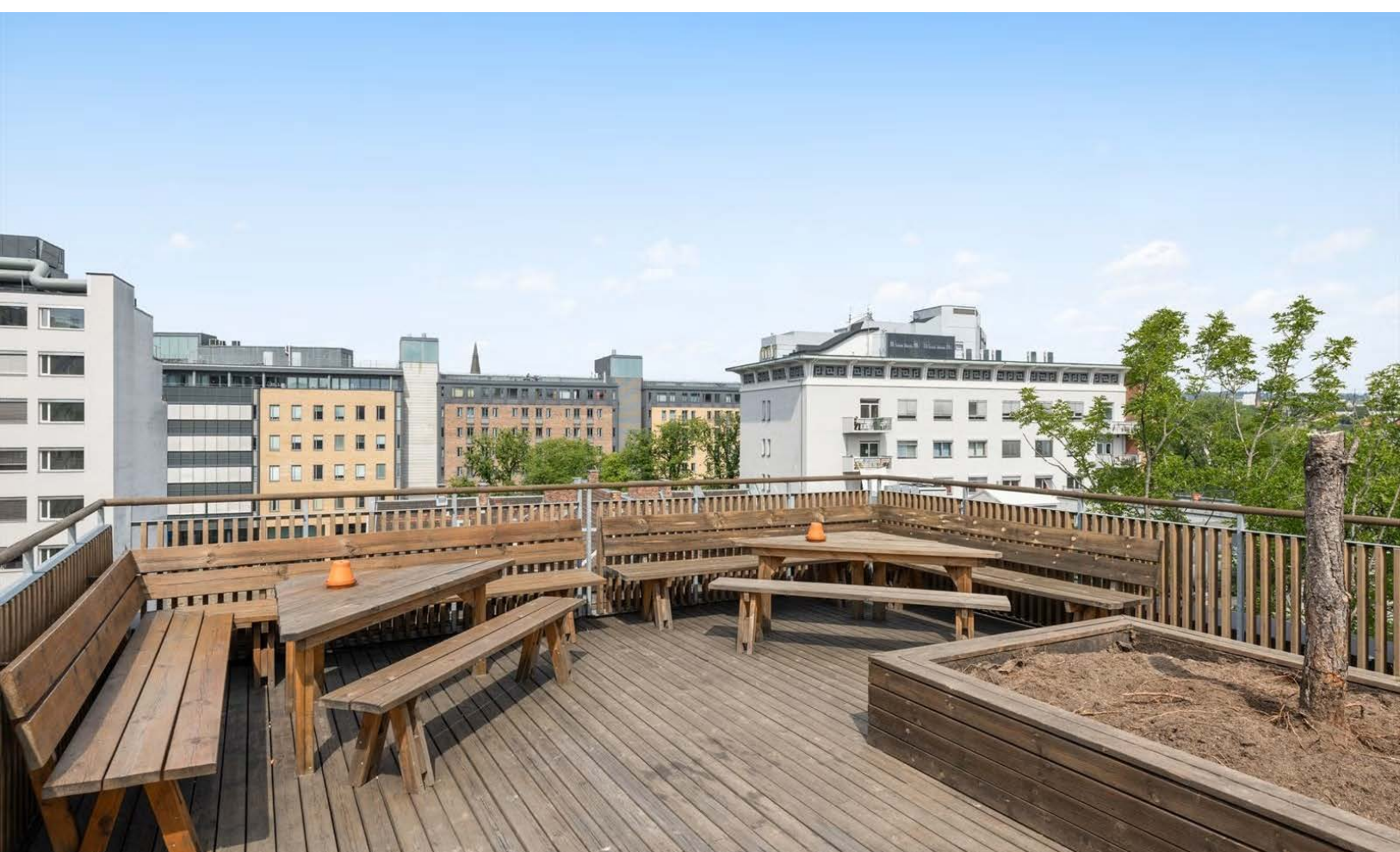


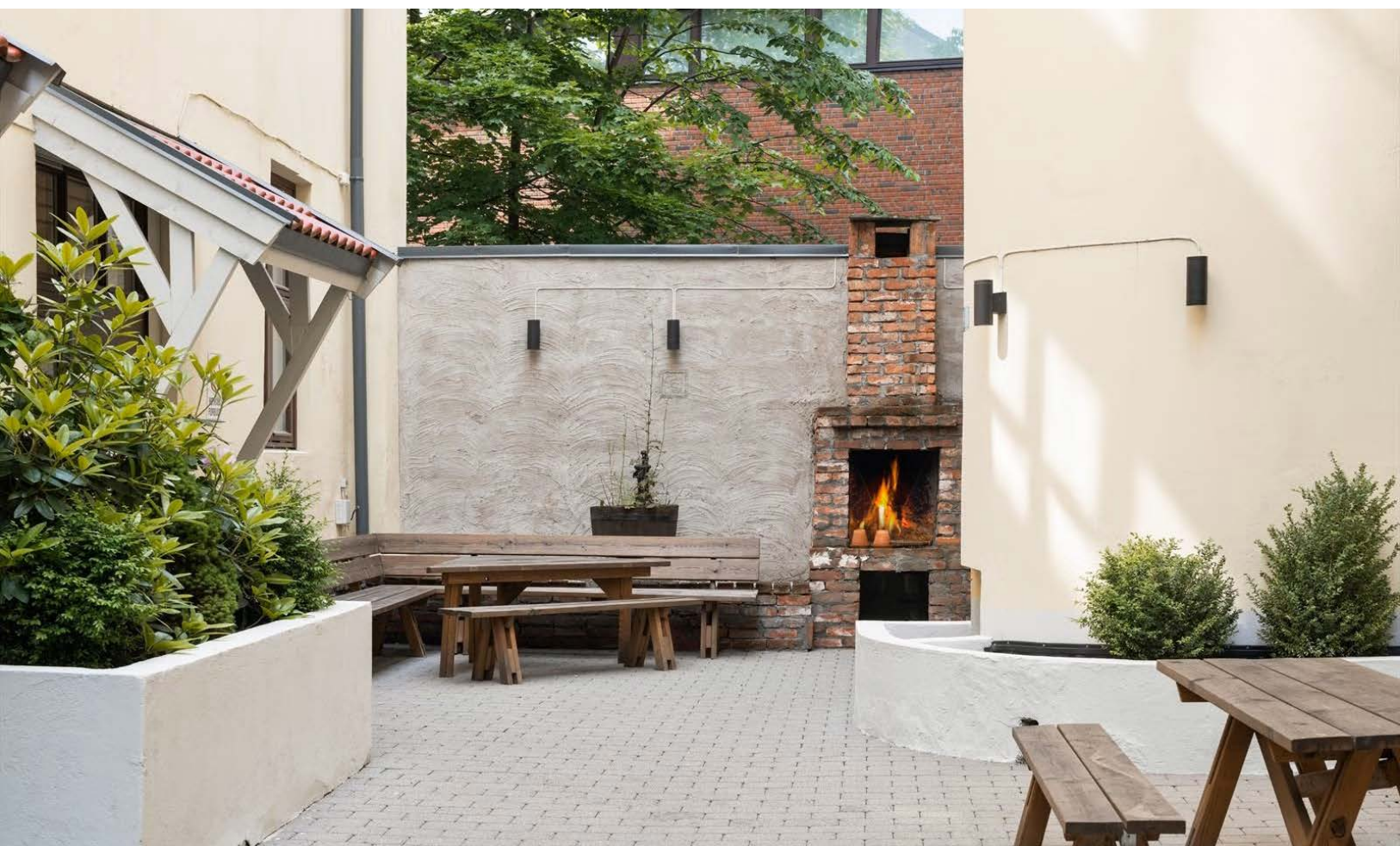




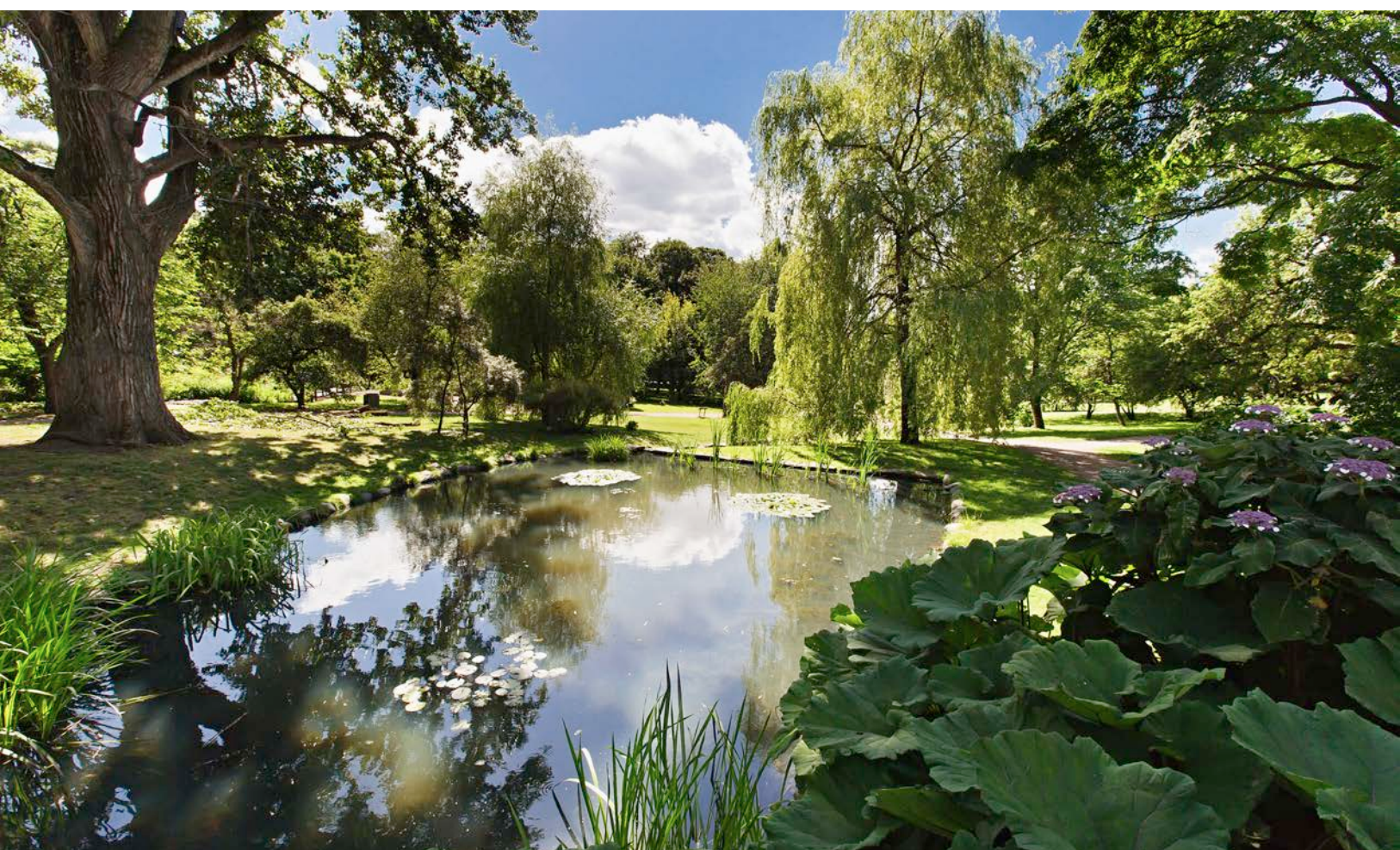


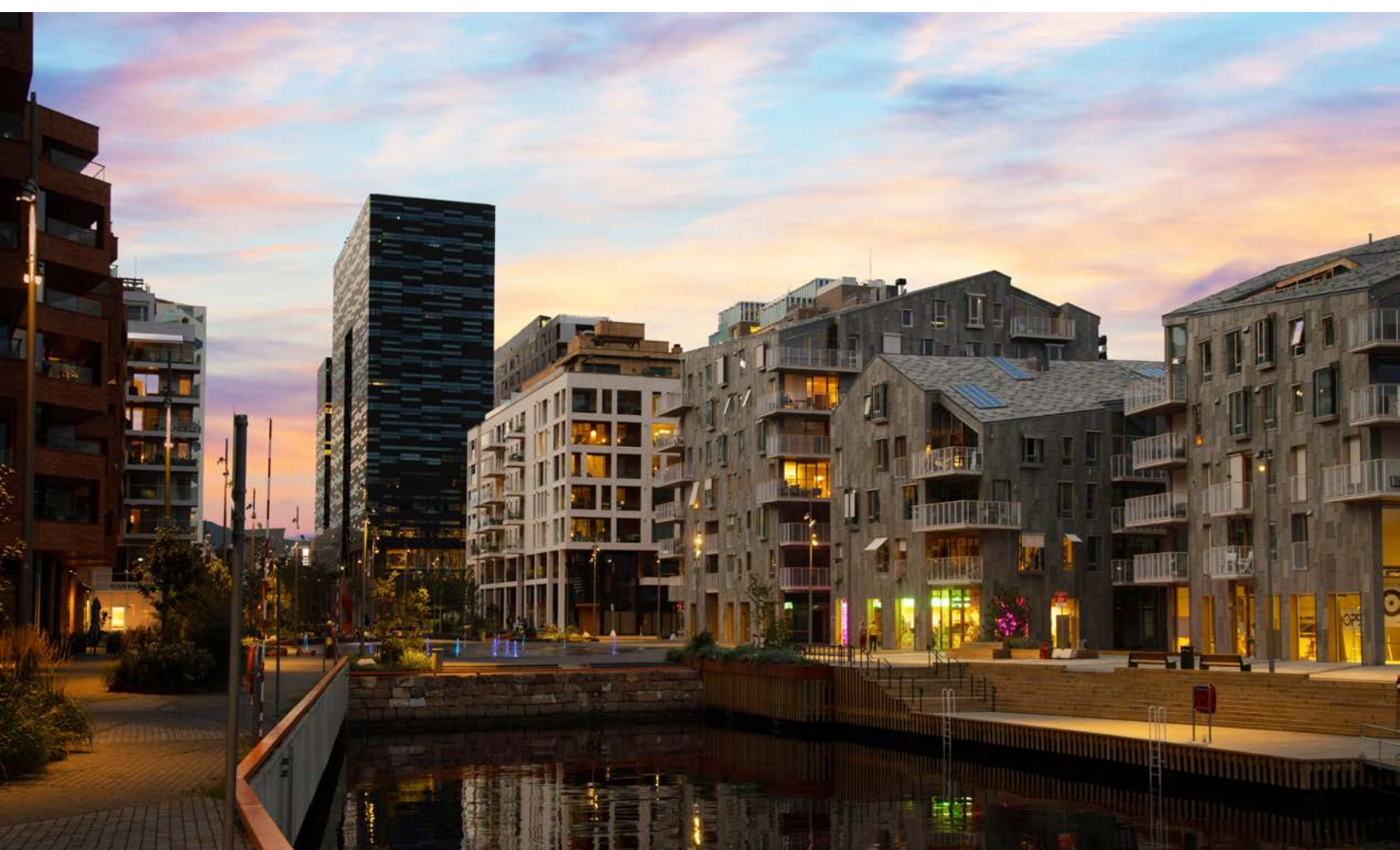














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Christian Krohgs gate 43 A, 0186 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 208, bnr. 121

# Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 18818-2200

Referansenummer: PH2011

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Startet renovering av bakgård i regi av borettslaget. Det skal bygges egen løsning for oppbevaring av sykkel
- Installert nytt brannslukningssystem felles for borettslaget

2024:

- Betydelig oppgradering av felles ventilasjonssystem

2023:

- Malt gang
- Satt inn dimmer i gangen

2020:

- Malt stue

2019:

- Nytt kjøkken
- Nytt gulv i stue og entré

2007:

- Renovert hele leiligheten, inkl. bad"

## Leilighet - Byggeår: 1922

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1922. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hultmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite glatte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatt batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordellingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereider på 110 l

som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med elektrisk panelovn i stue/kjøkken, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Christian Krohgs gate 43 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 682 518. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Christian Krohgs gate 43 A-C. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Tomten er på 544 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-121.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Den opprinnelige vegg mellom soverom og tilstøtende bod er fjernet, og arealet er omdisponert til fordel for et større soverom.

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

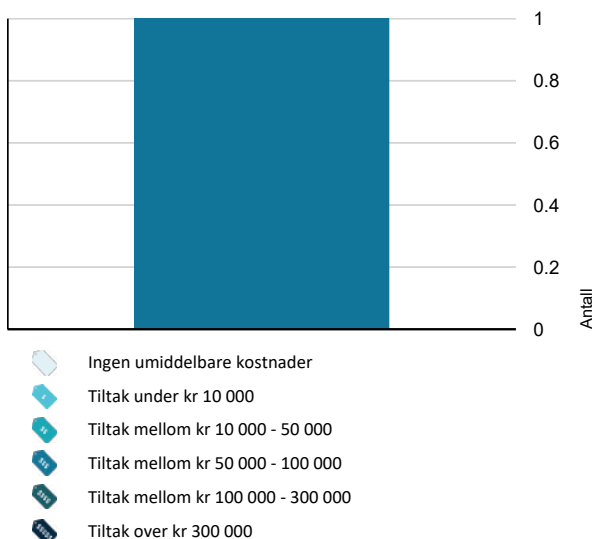
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1922

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra  
Ambita.

## UTVENDIG

### Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2007, karm og ramme i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noen av vinduene fremstår som trege i åpne- og lukkemekanismen. Eier opplyser at det oppleves trekk fra vinduene på soverommet, noe som kan indikere mangelfull tetting eller slitasje i karm eller pakninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og justering anses som påregnelig for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

### Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.  
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

## INNENDIG

### Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Gulvflater med bruksslitasje og enkelte sår. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løse på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg soveromdør. Baderomdør med svelling på nedre del, og som mangler terskellist.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromdør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet. Montering av terskellist er påregnelig.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble sist renoveret i 2007 og fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre gulvfliser med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

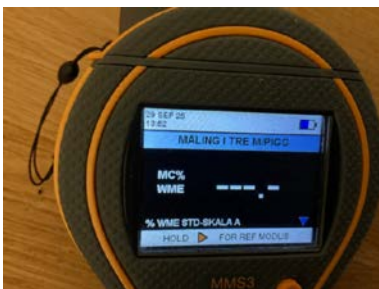
Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper under varmtvannsbereder. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Benkeplater med svelling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper under varmtvannsbereider anbefales.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ettermontert ventilator som ikke er kompatibelt med eksisterende anlegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskifting av ventilatoren er påregnelig. Trolig så er kun passiv vifte med spjeld tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Punktet må ses i sammenheng med "Avtrekk kjøkken" Ettermontert ventilator som ikke er kompatibelt med eksisterende anlegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskifting av ventilatoren er påregnelig.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 l fra 2019 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen er oppvarmet med elektrisk panelovn i stue/kjøkken, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

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

### Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Dette er ukjent for selger.**

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

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

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

**Ja** Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

## Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

## Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 49                            |                             |                            | 49  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,37 - 2,5 M.

### Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 11 kvm, og med en takhøyde på ca. 1,75 M. Boden er ikke medtatt i arealberegningen. Takhøyden i kjelleretasjen er under 1,9 M, derav ikke måleverdig areal. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 48,5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Den opprinnelige veggen mellom soverom og tilstøtende bod er fjernet, og arealet er omdisponert til fordel for et større soverom. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

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

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 49         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 29.9.2025 | Rana Noman Tariq | Takstingeniør |
|           | Live Nerdrum     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                  | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 208  | 121  |      | 0    | 544 m <sup>2</sup> | Ifølge opplysninger hentet fra Ambita. | Eiet       |

#### Adresse

Christian Krohgs gate 43 A

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Christian Krohgs Gate 43. Orgnr: 990 682 518

#### Kommentar

### Andelsobjekt

| Boligselskap                           | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /Borettslaget Christian Krohgs Gate 43 | 990682518 |           | USBL             | Nerdrum Live              |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på nedre Grünerløkka i Oslo sentrum. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen fra Christian Krohgs gate via portrom og felles oppgang med heis. Gangavstand til Grünerløkka, Oslo sentrum og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Kort vei til Olaf Ryes plass, Birkelunden, Alexander Kiellands plass, Sofienbergparken, Gamlebyen, Tøyenbadet, Middelalderparken, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten. Gangavstand til Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter.

### Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Borettslaget Christian Krohgs gate 43 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 682 518. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Christian Krohgs gate 43 A-C. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Tomten er på 544 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-121.

### Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAX. SEFRAX er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1922. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp mellom etasjene.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Datert 04.10.2025                                                                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      | Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.                            | Gjennomgått |       | Ja      |
| Eier          |      | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no   |      | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.10.2025 |           |
| 2       | 06.10.2025 |           |
| 3       | 10.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

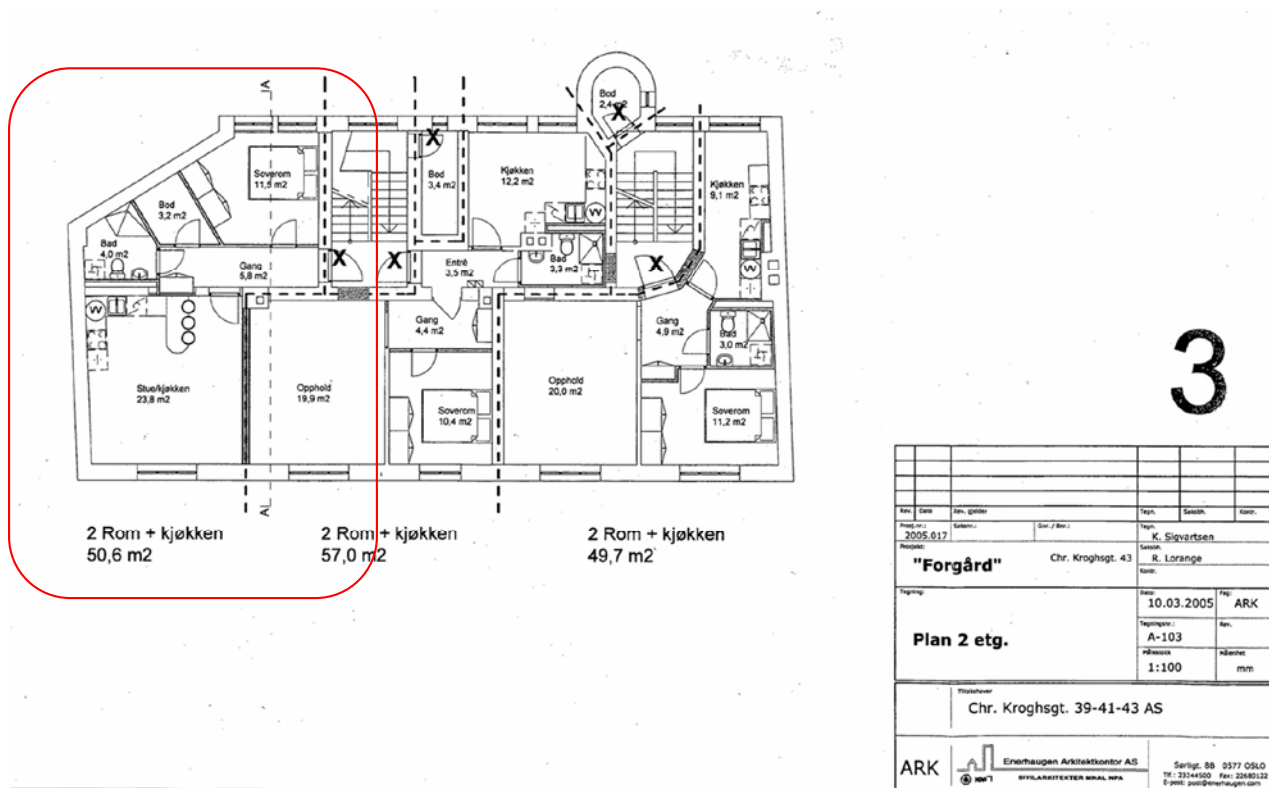
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PH2011>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Grünerløkka                                                |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1008250273                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       |                  |
| Live Nerdrum                                                        |                  |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Christian Krohgs gate 43A                                           |                  |
| 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                                                                  | 2020             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 5                |
| Antall måneder                                                      | 5                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  | Econa Forsikring |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7089670          |

Document reference: 1008250273

## 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle enhetene i borettslaget har bruksrett på to takterrasser som eies av borettslaget Christian Krohgs gate 39/41.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Fra min tid i styret kjenner jeg til at borettslaget var involvert i en tvist om betaling av eierskifteavgift. Siden jeg ikke lenger er i styret er jeg usikker på om saken er avgjort eller ikke.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

Annet arbeid som er utført i leiligheten er maling av veggene i stuen (2020) og i gangen (2023). I tillegg er det satt opp dimmer-lys i gangen (2023) og innkjøpt nytt brannslukningsapparat (2026). I regi av borettslaget er det foretatt en betydelig oppgradering av ventilasjonssystemet (2024/2025) og det har blitt gjort endringer på leilighetens kjøkkenvifte for at den skal være kompatibel med det felles ventilasjonssystemet (2026). I tillegg er det implementert et nytt system for detektering og varsling av brann (2025). Borettslaget har også allerede gjort oppgraderinger av bakgården (2025/2026) og disse skal såvidt jeg forstår fortsette, blant annet ved at det skal bygges en egen løsning for oppbevaring av sykkel (i dag deler vi med Christian Krohgs gate 39/41).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Live Nerdrum   | bc37d0433bb704d637fa<br>b0967677341d44df4b48 | 04.10.2025<br>12:44:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250273

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 21.01.26 Side 1 av 2

|                                       |                        |                                      |                   |            |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Borettslaget Christian Krohgs gate 43 | V <sup>3</sup> r ref.: | 1868/4                               | Fjdselsdato eier: | 27.06.1993 |
| Christian Krohgs gate 43 A            | Type:                  | Borettslag frittst <sup>3</sup> ende |                   |            |
| 0186 OSLO                             | Eiere:                 | Live Nerdrum                         |                   |            |
| Organisasjonsnr: 990 682 518          | Andelsnr:              | 4                                    |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 13 883

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                            |       |
|------------------|----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag IN-l <sup>3</sup> n | 5 590 |
|                  | Renter IN-l <sup>3</sup> n | 3 605 |
|                  | Felleskostnader            | 4 279 |
| Tilleggsytelser: | Bredb <sup>3</sup> nd      | 409   |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm<sup>3</sup> neden

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

### 3: Fellesgjeld

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 998 309       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 1 068 059  |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 26 208 346,76 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 17 035 254 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 11501711, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 21.01.2026: 4.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 21.01.2026: 14 779 212

Andel av saldo: 998 310

Fjrrste termin/fjrrste avdrag: 01.07.2023 ( siste termin 01.08.2037 )

IN-ordning: Det er anledning til <sup>3</sup> nedbetale p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m<sup>3</sup> kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

### 4: SN rsskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sami Tarik Lazreg

Adresse: Christian Krohgs gate 43 B

Postnr/-sted: 0186 OSLO

Telefon: Mob.: 41109178

E-post: sami.lazreg@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-----|
| Annen formue: | 16 694 | Gjeld:    | 1 068 059 | Andre inntekter: | 635 |
|               |        | Utgifter: | 49 782    |                  |     |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |       |                       |
|-------------------------|-------|-----------------------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: |
| Andelsnr:               | 4     | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1922G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 208/121

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 544

### 9: Forsikring

|              |                        |           |           |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP7075819 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 21.01.26 Side 2 av 2

|                                       |                        |                                      |                  |            |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|------------|
| Borettslaget Christian Krohgs gate 43 | V <sup>3</sup> r ref.: | 1868/4                               | Fndelsdato eier: | 27.06.1993 |
| Christian Krohgs gate 43 A            | Type:                  | Borettslag frittst <sup>3</sup> ende |                  |            |
| 0186 OSLO                             | Eiere:                 | Live Nerdrum                         |                  |            |
| Organisasjonsnr: 990 682 518          |                        |                                      |                  |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

|                         |          |                   |              |
|-------------------------|----------|-------------------|--------------|
| Etasje:                 | 2        | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |
| Heis:                   | Nei      |                   |              |
| Parkeringstype:         | Ingen () |                   |              |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei      | Antall rom:       |              |
| Husdyrhold:             |          | Oppr. antall rom: |              |
| Livslnp standard:       | Nei      | Kategori:         | Leilighet    |
| Fasiliteter:            |          |                   |              |

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

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

# 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 ukeslutt. 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 naboene.

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, dagmamnavirksomhet og lignende, må godkjennes av styret. Den som driver slik virksomhet må være spesielt omtenkssomme 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 11.04.2025.

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 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. Borettslag og overlastning av bruk**

#### **4-1 Borettslag**

- (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 grunn.
  - 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 husstandsfelleskapsloven.

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 overlating 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).

## **Bygningmessige 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-antennner, 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 forsikringsskade 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.

(10) Andelseier har ansvar for at ventilasjonsanlegget i egen leilighet er kompatibel med det felles ventilasjonsanlegget. Det innebærer at det kun skal brukes avtrekksvifter eller kullfilter, og ikke vifter med motor.

## **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 besluttet 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 overlastering 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 tvangsfullbyrdslovens 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 ordiner 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 avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming 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 hærverk, 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 boretslovene**

### **12-1 Vedtektsendring**

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

### **12-2 Forholdet til boretslovene**

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

# Nabolagsprofil

Christian Krohgs gate 43A - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 362 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Nybrua i Storgata<br>Linje 11, 12, 17, 18 | 3 min<br>0.2 km  |
| Nybrua<br>Linje 11N, 12N                  | 3 min<br>0.2 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5           | 7 min<br>0.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer          | 11 min<br>0.8 km |
| Oslo Gardermoen                           | 39 min           |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser        | 8 min<br>0.6 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser   | 9 min<br>0.7 km  |
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 15 klasser  | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser     | 24 min<br>1.9 km |
| Hersleb videregående skole                            | 6 min            |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 7 min<br>0.6 km  |



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100



## Opplevd trygghet

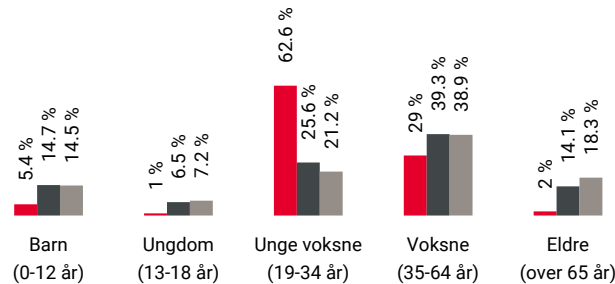
Trygt 52/100



## 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

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

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Christian Krohgs gate<br>PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Coop Extra Hausmannsgate<br>Post i butikk   | 4 min<br>0.3 km |



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

## Primære transportmidler



1. Gående



2. Trikk



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| ⚽ Akerselva miljøpark  | 4 min  | 🚶 |
| Sandvolleyball         | 0.3 km |   |
| ⚽ Hangar'n idrettshall | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall         | 0.3 km |   |
| 🚴 Harald's Gym         | 1 min  | 🚶 |
| 🚴 SATS Schous plass    | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse



■ 83% blokk  
■ 17% annet

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

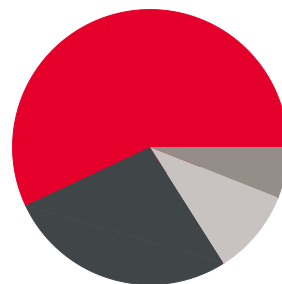
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

|                           |       |   |
|---------------------------|-------|---|
| 🛒 Gunerius Shoppingsenter | 7 min | 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Legevakten     | 3 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 57% i barnehagealder  
■ 27% 6-12 år  
■ 6% 13-15 år  
■ 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

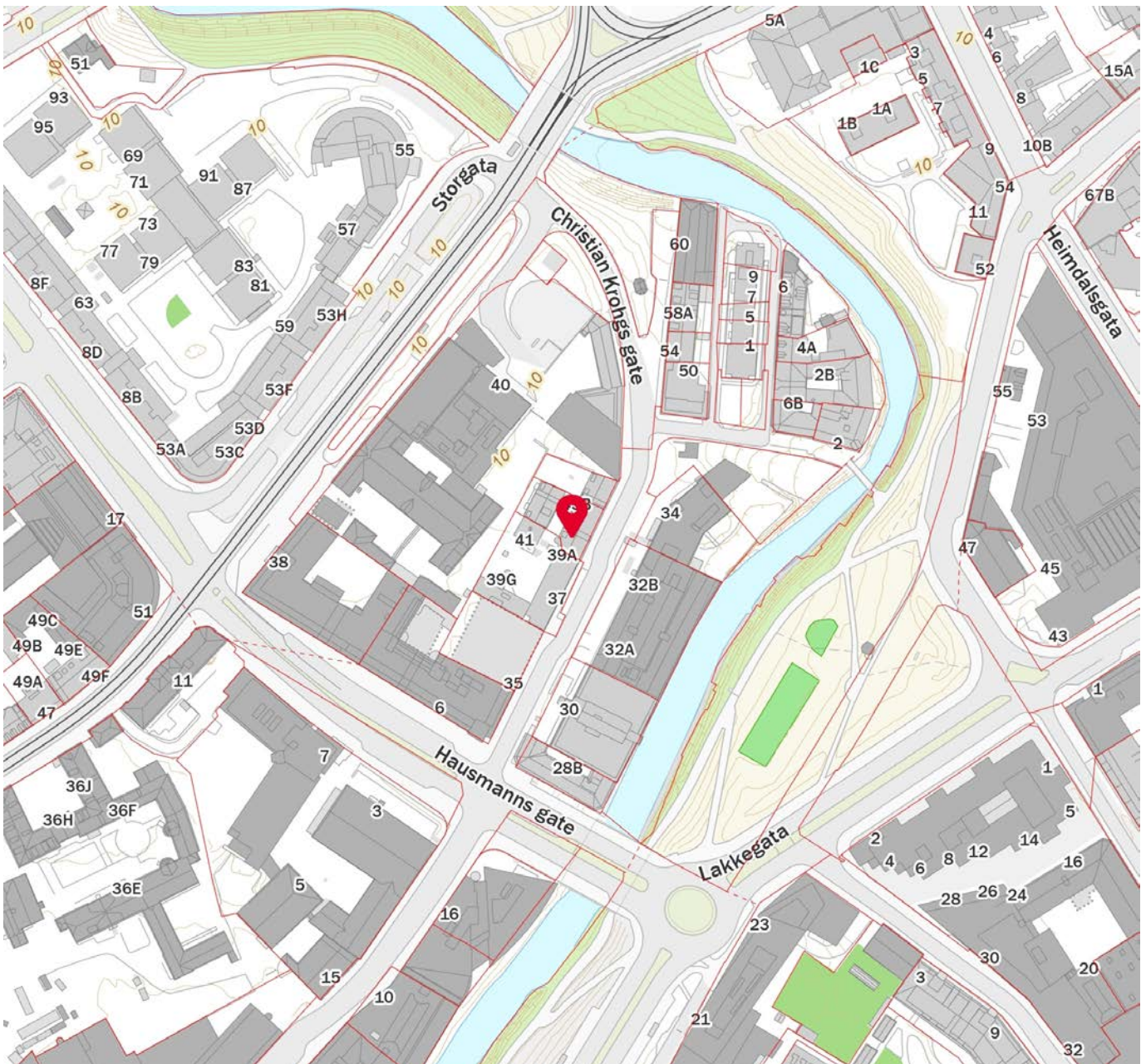
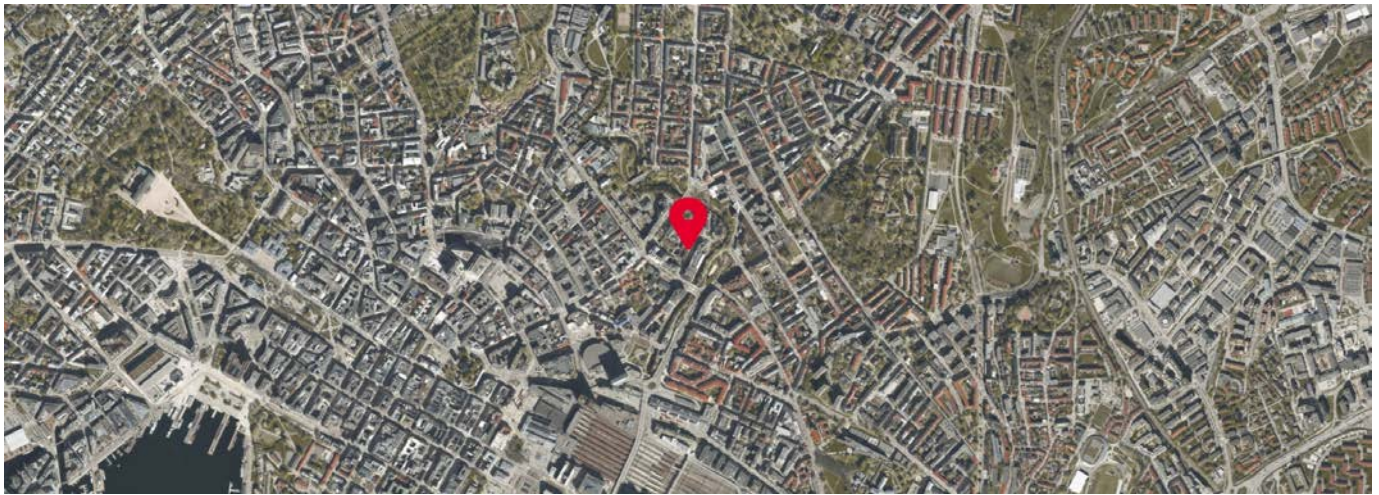


0% 68%

■ Oslo sentrum øst  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Christian Krohgs gate 43A  
0186 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Wold

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 480 96 939  
**E-post:** anders.wold@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre