

Christian Krohgs gate 30

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

30 Område

34 Dokumenter

- 35 - Tilstandsrapport
- 57 - Energiattest
- 64 - Forretningsfører
- 137 - Kommunalinformasjon
- 144 Ferdigattest
- 147 - Løsøre & Tilbehør
- 150 Forbrukerinformasjon
- 152 - Boligkjøperforsikring

154 Megler

Kort om eiendommen

Unik fabrikkleilighet med utsikt mot Akerselva.
"Alt" inkludert i felleskostnader.
Felles takterrasse!

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 4 390 000,-

Fellesgjeld
Kr 105 404,-

Totalpris med fellesgjeld
Kr 4 495 404,-

Omkostninger*
Kr 1 090,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 4 496 494,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 321,-

BRA-i/BRA Total
57/60 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Borettslag

Byggeår
1903

Soverom
0

Etasje
2

Tomteareal
1357.1 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

2026
SEM & JOHNSEN

Verdt å vite

Velkommen til Christian Kroghs gate 30!

Boligen ligger i en tidligere fabrikkbygning som ble totalrenovert og omgjort til boliger i 2006. Bygget har en spennende industrihistorie og kombinerer historisk preg med moderne bokvaliteter. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, med flott utsikt mot Akerselva.

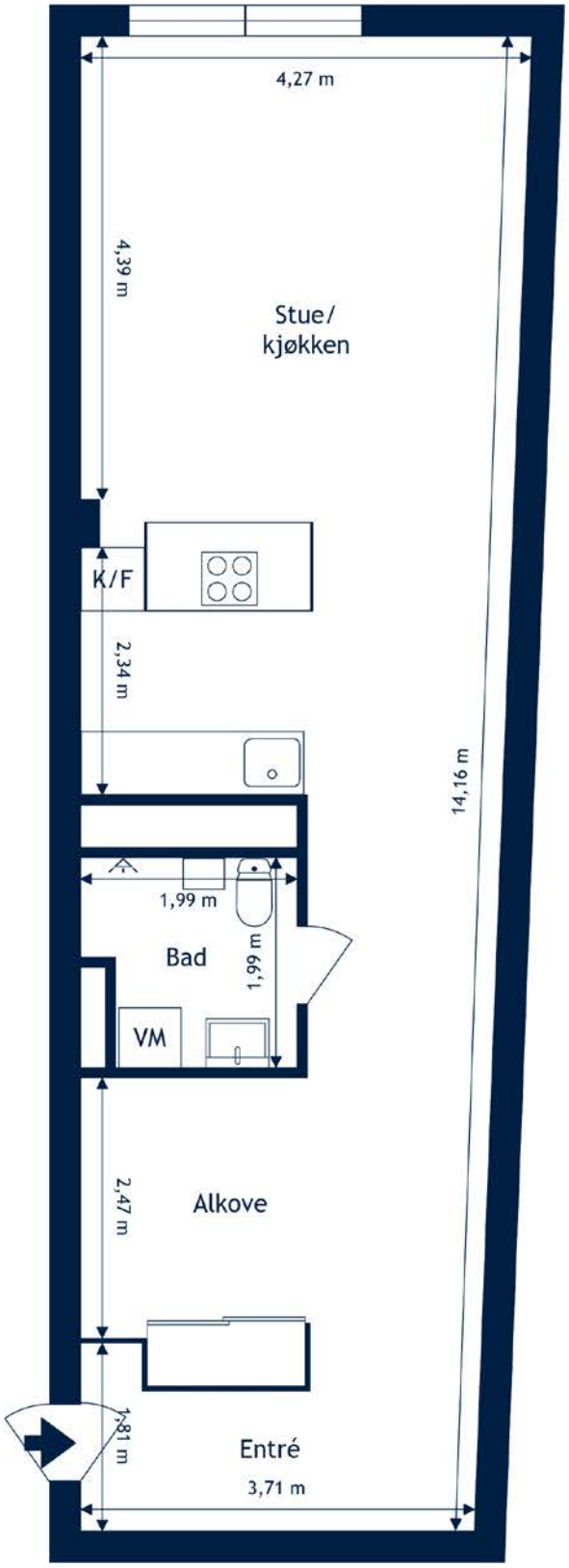
Innvendig har boligen en god planløsning som fordeler seg slik; åpen stue- og kjøkkenløsning, sovealkove med garderobeskap, bad og gang/entré. I tillegg kan du ta heisen til borettslagets fantastiske takterrasse med panoramautsikt over hele Oslo by!

Verdt å nevne:
- Fabrikkbygning omgjort til leiligheter i 2006
- Strøm, internett, fyring og varmtvann inkl. i felleskostnader
- God internbeliggenhet med utsyn mot Akerselva
- Heis til felles takterrasse
- Kjellerbod på 2,5 kvm



Plantegninger

Plantegning.



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 4 390 000,- (Prisantydning)
kr 105 404,- (Andel av fellesgjeld)

---

kr 4 495 404,- (Pris inkl. fellesgjeld)

---

kr 8 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 9 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 4 496 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 4 505 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 321,-

Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag felleslån, varmtvann og fyring, strøm, kommunale avgifter/renovasjon, tv/bredbånd grunnpakke, felles forsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold av borettslaget m.m.

Fordeles slik:
Felleskostnader: 3 133 kr
Avdrag IN-lån: 107 kr
Beboer strøm: 439 kr
Renter IN-lån: 224 kr
Kapitalkostnad renter felleslån: 214 kr
Kapitalkostnad avdrag felleslån: 117 kr
Fjernvarme: 878 kr
Bredbånd: 209 kr
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

Fellesgjeld
Kr 105 404,- pr. 07.01.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12120531393, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 07.01.2026: kr 48 099 966,-
Andel av saldo: kr 53 944,-
Siste termin: 30.09.2048
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365226141, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 07.01.2026: kr 5 079 283,-
Andel av saldo: kr 51 460,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
IN-Ordning: Nei. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

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

Andre utgifter

Dersom kjøper ikke er medlem av boligbyggelaget, må det påregnes en innmeldingsavgift og årlig medlemsgebyr pr. ny andelseier. Dette faktureres direkte fra boligbyggelaget.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 18 915,- pr. 31.12.2024.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 262 560,- (2024).
Formuesverdi sekundær: Kr 5 050 240,- (2024).

Ved beregning av formuesverdi tar Skatteetaten utgangspunkt i informasjon om boligen fra skatteoppgjøret 2024. For inntektsåret 2026 er det bestemt at det skal benyttes en oppdatert modell for beregning av formuesverdien på boligen. Denne modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner. Det er formuesverdien boligen ville hatt etter oppdatert modell for 2024 som ligger til grunn for 2026.

Skatteetaten tar også hensyn til en forventet prisvekst i boligmarkedet og regner med at boligprisene i gjennomsnitt vil øke med 9,8% fra utgangen av 2024 til utgangen av 2026.

Oppgitt formuesverdi i salgsoppgaven er basert på tilgjengelige opplysninger fra 2024 og tar ikke høyde for ovennevnte justeringer. Kjøper må være oppmerksom på at formuesverdien vil bli endret som følge av den nye beregningsmodellen.

Formuesverdi for primærbolig er 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Ovennevnte opplysninger er hentet fra Skatteetaten.no.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på. Akerselva ligger like ved og gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, enten du vil gå nordover mot marka i Maridalen eller sørover mot Bjørvika og fjorden. I gangavstand finner du også Botanisk hage, Sofienbergparken, Birkelunden og flere populære byrom og grøntområder.

Området byr på et rikt utvalg av kaféer, restauranter og spesialbutikker. Vulkan med Mathallen og spennende serveringssteder nås på ca. 15 minutter til fots. Grønland og Tøyen tilbyr et mangfold av matbutikker, sosiale møteplasser og kulturelle tilbud. Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i nærområdet, samt lokale spesialforretninger.

Beliggenheten passer svært godt for studenter og pendlere, med kort vei til flere utdanningsinstitusjoner som Campus Fjerdingen, AHO, Høyskolen Kristiania og enkel adkomst til BI. Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og T-bane i nærheten, inkludert nattbuss. Her bor du sentralt, urbant og med enkel tilgang til hele byen.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https:/ / www.oslo.kommune.no/ gate-transport-og-parkering/ parkering/ beboerparkering/ priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Adkomst
Adkomst via offentlig gate.

Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1357.1 m².

Opparbeidet tomt på 1357,1 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Borettslag, objektstype: Leilighet.

Innhold
2. Etasje:
BRA-i 57 kvm: Entré, stue/ kjøkken, bad og alkove

Kjellerbod:
BRA-e 3 kvm: Bod
Eiendommen disponerer ifølge selger bod i kjeller (3 kvm). Arealet iht. takstmannens måling. Det foreligger ikke spesiell hjemmel for boden, da denne/ disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget. Styret bestemmer fordelingen. Boden har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Ferdigattest
Det er ekspedisjonsdokument for eiendommen for "Lager og klossettbygning" datert 1903. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken, og bekreftelse på at bygningen ble satt opp iht. søknad.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen for "Bruksendring og ombygging til boliger og serveringssted" datert 29.11.2006, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er i tillegg bygget sovealkove.

Arealer
BRA - i: 57 m².
BRA - e: 3 m².
BRA totalt: 60 m².

Bruksareal fordelt på etasje:
Underetasje: BRA-e: 3 m² Bod
2. etasje: BRA-i: 57 m² Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2,5 m2. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med glassfronter, benkebelysning og fliser på vegg. Benkeplaten er i mørk stein med nedfelt 1,5 stålkum og ett-greps armatur i krom. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Whirlpool, stekeovn, to-soners kokeplate og gassbluss fra AEG samt kjøl/frys fra Siemens. Det er en takmontert avtrekksvifte med kullfilter fra Gorenje, hvor selger opplyser at belysningen ikke fungerer.

Bad

Flislagt bad med varmekabler, oppusset i 2006. Badet har grå 10x20 cm fliser på vegger, mørkegrå 10x10 cm fliser på gulvet og hvitmalt slett takflate. Det er utstyrt med svingbare dusjvegger, termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj, vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i sort, og et gulvstående klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Nytt dusjhode ble montert i mai 2025, og hjørnehyller i dusjen ble montert i 2022. Avtrekket er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

Innvendige overflater

Leiligheten har slipte betonggulv, veggflater med både synlig teglstein og malte flater, samt malte slette takflater. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,46 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er rør-i-rør-system i leiligheten. Vannfordelerskap er plassert på badet.
- Avløpsrør: Synlig avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten er tilkoblet byggets balanserte ventilasjonssystem. Avtrekksviften på kjøkkenet er ikke lenger tilkoblet byggets avtrekk.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
- Vannbåren varme: Oppvarming via radiatorvarme i stue. Det opplyses at det tidligere har vært vannbåren gulvvarme i leiligheten, men at dette nå er frakoblet av rørlegger.
- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin på badet.
- Gass: Det er gassbluss på kjøkkenet. Gasstank er plassert i en kasse på stuesiden av kjøkkenøyen.
- Andre installasjoner: Dørcallinganlegg styres via app. Det er personheis i bygget.

Innbo og løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Selger presiserer at følgende gjenstander ikke følger med:
- Taklampe over stuebord og spisebord.
- Philips Hue lyspærer til lamper
- Alt av tv og lyd
- Vaskemaskin/tørketrommel

Eiendommens tilstand

Byggemåte
Eiendommen er et mursteinsbygg fra 1903 med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Bygningen er oppført over syv etasjer i tillegg til kjelleretasjer.

Bygget er fundamentert med en støpt såle på antatt faste masser eller fjell. De utvendige fasadene består av synlig forblendet teglstein.

Takkonstruksjonen er flat og har en felles takterrasse. Etasjeskillerne er konstruert av støpt betong.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og er innadslående. Inngangsdøren er en malt og lakkert tredør med brann- og lydklassifisering, og den er utadslående.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger samt liten avskalling/ slitasje på flis og fug rundt sluk. Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist som legges til grunn for vurderingen er ikke oppfylt.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type membran eller sluk som er brukt. Vurdering er derfor gjort ut i fra opplyst alder, da det ikke er synlig tettesjikt i sluk pga slukets utforming samt at det ikke er utført kontroll av gjennomføringer.

- Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Kjøkkenet har kun kullfilter/ omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Avtrekksviften på kjøkkenet er ikke lenger tilkoblet byggets avtrekk.

Takstmannens kommentarer til Helse, miljø og sikkerhet:
- Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger, og det er ukjent om det er radonsperre i bygget.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1/ IU ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:
Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Nei, men er litt fuge som har forsvunnet fra fugene rett ved sluket. Har vært noe lukt fra sluket, men da vi sjekket var ikke vannlåsen ordentlig i, ikke opplevd noe etter det

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Nore VVS
Beskrivelse: På stuen var det montert en pumpeløsning for å sirkulere fjernvarme i rør som var lagt i betonggulvet. Jeg fikk Nore VVS til å tømme rørene og omdirigere fjernvarmen fra gulvet til en ny radiator, ettersom gulvvarmen var i strid med reglene til borettslaget. Betonggulvet er hevet noe i forhold til vanlig gulvhøyde, slik at det ligger litt over baderomsterskelen og terskelen ved ytterdøren.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Ikke tilknyttet leiligheten, men i generalforsamlingsprotokoller er det nevnt fuktgjennomslag i vegg i trappen mellom U1 og U2 (vedtatt utbedring på generalforsamling i 2022). Min leilighet ligger i 2. etasje, og fuktgjennomslaget har ikke tilknytning til denne.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Bare det nevnte fuktgjennomslag i vegg i trappen mellom U1 og U2, som ble utbedret.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er en tynn sprekk i himlingen i overgangen der veggen til sovealkoven starter. En tilsvarende spekk er på
motsatt side av taket mellom bad og gang. Sprekkene fremstår som skjøtesprekker i gipskonstruksjonen. Videre er
det noe slitasje på betonggulvet, hvor overflatebehandlingen delvis er nedslitt.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det ble oppdaget sølvkre (bekreftet ved bildebevis sendt til et skadedyrselskap som har avtale med min innboforsikring). Jeg mistenker imidlertid at dette hang sammen med åpne rør til den tidligere gulvvarmen, hvor det trolig var noe fuktighet igjen, selv om rørlegger tømte rørene så godt som mulig. Etter at rørene ble plombert med silikon, har jeg ikke observert ytterligere forekomst.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: SDS Elektro AS
Beskrivelse: Monterte avtrekksvifte selv, som ble kjøpt brukt, men strømtilkoblingen har blitt sjekket av faglært siden. Usikker om det er optimal avtrekk fra viften. Lyset på undersiden av avtrekksviften fungerer ikke.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
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?
Ja
Beskrivelse: Det pågår etter det jeg kjenner til en aktiv byggesak knyttet til fasaderenovering i Hausmanns gate 6, som er nabobygget. I tillegg skal det nok etter hvert påbegynne arbeid på parkeringsplassen som er på andre siden av inngangen, men det er på motsatt side av leiligheten er vendt.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja
Beskrivelse: Personlig nei, men ser at det i gruppen til borettslaget i 2021 ble diskutert at det var skjeggkre i bodene, men står ikke noe om at det har blitt observert siden.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2026:
• Elektriker fjernet ledning fra stikkontakt som var tilkoblet den tidligere pumpeløsningen til gulvet. Elektriker kontrollerte i tillegg sukkerbokser i taklampene og kjøkkenvifte. Elektriker fjernet også den tidligere porttelefonen.

2025:
• Satt inn ny oppvaskmaskin selv.
• Monterte avtrekksvifte på egen hånd.
• Byttet ut silikon i dusjen mellom gulv og vegg.
• Bygget benk i vinduet med spileplate foran.
• Monterte nytt dusjhode.

2024:
• Fibernett ble installert av Bracom på oppdrag fra borettslaget.

2023:
• På stuen var det montert en pumpeløsning for å sirkulere fjernvarme i rør som var lagt i betonggulvet. Selger fikk Nore VVS til å tømme rørene og omdirigere fjernvarmen fra gulvet til en ny radiator, ettersom gulvvarmen var i strid med reglene til borettslaget.
• Installerte nye taklamper.

2022:
• Montering av hjørnehyller i dusj selv

Øvrig informasjon

Adresse
Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO.
Gnr. 208, bnr. 114, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 44 i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 med orgnr. 988429384

Selger
Kristoffer Juliebø.

Borettslag
Borettslaget Christian Krohgs gate 30, Organisasjonsnummer: 988429384.

Andelsnummer: 44.

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 ligger i Oslo kommune og består av 115 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 988 429 384, og forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Borettslaget har en egen hjemmeside på http://www.ck30.com.

Borettslaget har fellesrom i 8. etasje.

Stor felles takterrasse med felles toaletter som er åpen for beboere hele året (nøkkelbrikke kreves).

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har en trådløs porttelefonløsning levert av StepLock. Denne betjenes enkelt med en app på en iPhone eller Android smarttelefon. Beboere kan svare på ringeklokken og se hvem som ringer på, uansett hvor de befinner seg i verden.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl.

Borettslagets forsikringsselskap Gjensidige, polisenummer fellesforsikring: 78562400.

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

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

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 1 823 987,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 1 232 951,- i overskudd.

Vedtekter/husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleie av boligene reguleres av borettslagslovens § 5-3 til 5-10.

Etter å ha bebodd boligen i ett av de to siste årene har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav til botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge andelseier har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året. Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene. Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen er leid ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

Dugnad
Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.

Energimerke
Energikarakter: G, energifarge: Grønn

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom (stue). Varmekabler på gul vi bad.
Regulering
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet og felles gangareal med gjeldende reguleringsplan S-3525, vedtaksdato 24.04.1996. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Christian Kroghs gate 28-32, som omreguleres fra byggeområde for industri til spesialområde bevaring (forr., kontor, ind. og bolig), fellesomr. gangvei og friområde.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på: https:www.oslo.kommune.no/ politikk-og-administrasjon/ politikk/ kommuneplan/ Interessenter bes selv undersøke dette.

Kommuneplan:
Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er også regulert til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter) samt Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
I kommuneplanen er det registrert:
- Hensynssone: H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) + H320_1: Flomfare (stormflo).
- Kulturminnevern: Område regulert til bevaring + avgrensning indre by + område med nasjonale kulturminneinteresser
- Støysoner: Veg, rød sone + veg, gul sone + avvikssone (regionkjerne - regional korridor)

Kommunedelplan:
Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo. Eiendommen er også innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP 4. Flate: Næring (industri, kontor, garasjeanlegg) + Byggeomr./ trafikkomr. som gjeldende regulering + båndlegges for regulering til bevaring. KDP-17 og KDP-4 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen ved å benytte følgende link: http:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærområdet:
- Christian Krohgs gate 35 - Det ble 14.11.2025 bedt om forhåndskonferanse angående etablering av studentboliger på nabotomten. Det er ikke vedtatt noe foreløpig, da prosjektet er helt i startfasen. For mer informasjon, se saksnummer 202521731 hos Plan- og bygningsetaten. Det må påregnes støy/ ulempe fra prosjekter i nærområdet.

- Christian Krohgs gate 47 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Seksjon 1. For mer informasjon, se saksnummer 202507766 hos Plan- og bygningsetaten.

- Storgata 38 - bruksendring, ombygging, fasadeendringer og bytte av ventilasjonsanlegg på tak. For mer informasjon, se saksnummer 202515466 hos Plan- og bygningsetaten.

Oslo sentrum er stadig under endring og utvikling. Bygg settes opp, rehabiliteres og enkelte rives ned for å sette av plass til nye bygg. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart og linker til plan- og saksinnsyn.

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven. Det kan derfor være vanskelig å få gjennom endringer på tak og fasade.

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

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

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

13.07.1955 - Dokumentnr: 305979 - Bestemmelse om vannrett

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

08.02.2024 - Dokumentnr: 1075501 - Erklæring/ avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om midlertidig unntak fra vegloven § 29
24.07.1856 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL FJERDINGENSGT 30 M/ FL ADR

De tinglyste heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler hvis det er spørsmål.

Legalpant: Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet jfr. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/ veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger, og det er ukjent om det er radonsperre i bygget.

Diverse
Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.
Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.
Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler fastpris kr 40 000 i provisjon.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
9 990,- (Markedspakke liten)
12 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger))
12 900,- (Tilrettelegging)
1 750,- (Visninger (3 500 pr stk) 50% BAHR)
2 500,- (Visningsmateriell (digitalsalgsoppgave og E-samhandling))

Utlegg
6 570,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)
7 900,- (Oppgjørskostnad)
6 500,- (Utlegg Foto)
9 500,- (Utlegg Tilstandsrapport inkl. planskisse)

Ved salg til dette til sammen utgjøre kr 110 510. Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsanvarlig
Madeleine Nyberg Andersen
Eiendomsmegler MNEF/Partner
mna@sem-johnsen.no
Tlf: 954 51 400

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
30.01.2026



Området

Nabolagsprofil

Christian Krohgs gate 30
Nabolaget Oslo sentrum øst
- vurdert av 360 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
52%	51%	45%
Bra	Trygt	Høflige

Offentlig transport

Hausmanns bru Linje 30, 31, 31E, 34, 54, 60, 380, 390, 390E	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	39 min

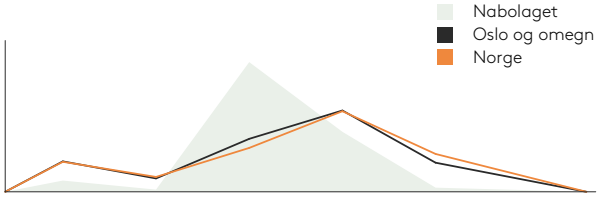
Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 57% i barnehagealder
- 27% går på barneskole
- 6% går på ungd.skole
- 10% går på VGS e.l.

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Hausmannsgate Post i butikk	4 min 0.3 km
Rema 1000 Christian Krohgsgate PostNord	3 min 0.3 km

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

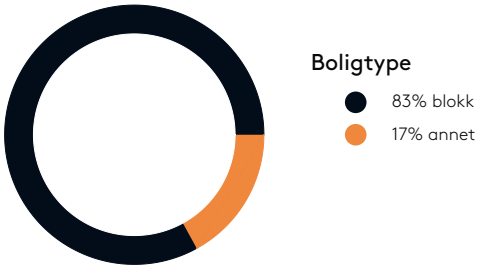
1. Gående
2. Trikk

Kollektivtilbud	Shoppingutvalg	Serveringstilbud
92%	87%	86%
Veldig bra	Meget bra	Meget bra

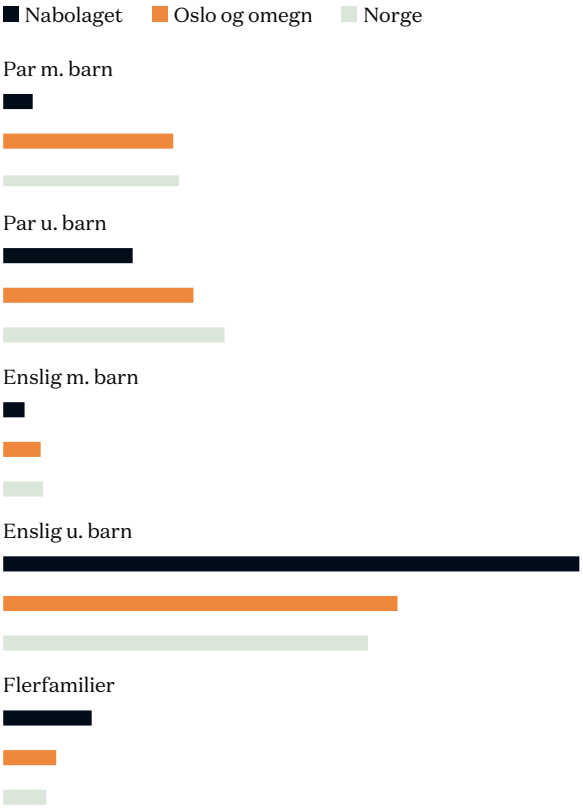
Sport

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

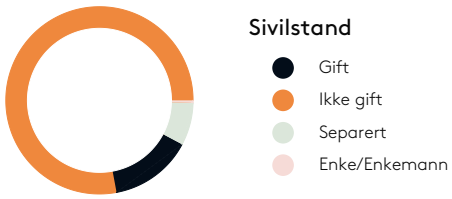
Boligmasse



Familiesammensetning



Sivilstand

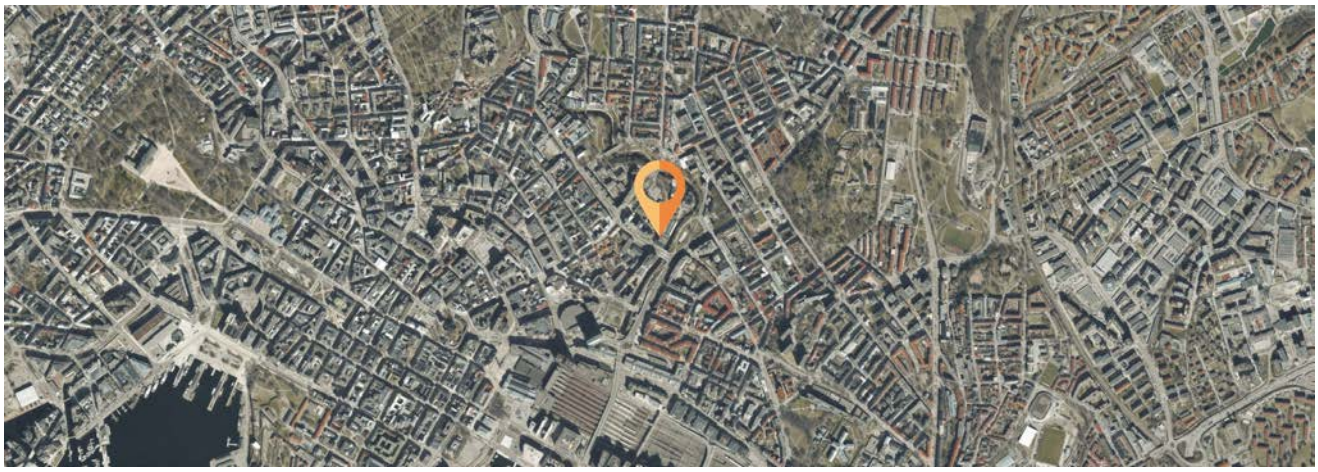


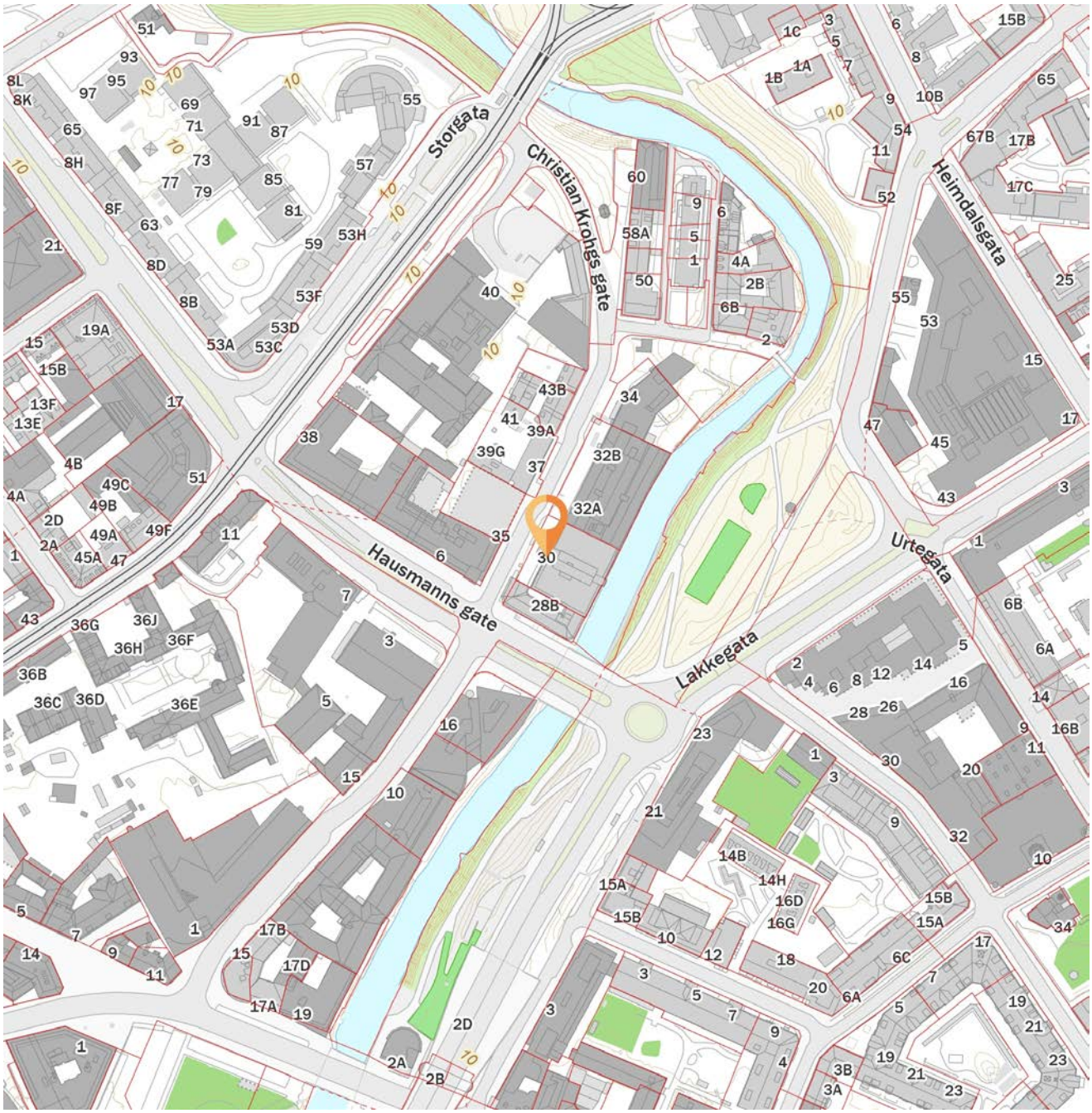
«Sentralt med kort vei til alt. Uformell stil og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil





FINN

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

Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

Christian Krohgs gate 30, 0186 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 114
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26003 **Referansenummer:** CE2044

Autorisert foretak: M-Takst 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



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Mursteinsbygg med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Flat takkonstruksjon med felles takterrasse. Bygningen er oppført over 7 etasjer med kjelleretasjer i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Juni 2023: På stuen var det montert en pumpeløsning for å sirkulere fjernvarme i rør som var lagt i betonggulvet. Selger fikk Nore VVS til å tømme rørene og omdirigere fjernvarmen fra gulvet til en ny radiator, ettersom gulvvarmen var i strid med reglene til borettslaget. Betonggulvet er hevet noe i forhold til vanlig gulvhøyde, slik at det ligger litt over baderomsterskelen og terskelen ved ytterdøren.
Sommeren 2023: Installerte nye taklamper. Tilkoblingen er kontrollert av elektriker (se nedenfor).
Desember 2023/januar 2024: Fibernett ble installert av Bracom på oppdrag fra borettslaget.
Januar 2025: Satt inn ny oppvaskmaskin selv.
Oktober 2025: Monterte avtrekksvifte på egen hånd. Avtrekksviften ble kjøpt bruk. Strømtilkoblingen har blitt kontrollert av faglært elektriker siden (se nedenfor). Selger er usikker på om det er optimalt avtrekk fra viften. Lyset på undersiden av avtrekksviften fungerer ikke.
Oktober 2025: Selgers far byttet ut silikon i dusjen mellom gulv og vegg.
Oktober 2025: Bygget benk i vinduet med spileplate foran. Utført av selger selv.
6. januar 2026: Elektriker fjernet ledning fra stikkontakt som var tilkoblet den tidligere pumpeløsningen til gulvet. Elektriker kontrollerte i tillegg sukkerbokser i taklampene og kjøkkenvifte. Elektriker fjernet også den tidligere porttelefonen."

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har slipte betonggulv, veggflater med både synlig teglstein og malte flater samt malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,46 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, vegghengt servantinnredning og gulvstående klosett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er oppusset opp i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger utover dette. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med glassfronter, benkebelysning og fliser på vegg. Benkeplate i mørk stein med nedfelt 1,5 stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Whirlpool, stekeovn, to -soners kokeplate og gassbluss fra Electrolux samt opplegg for frittstående kjøl/frys. Takmontert avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten er tilkoblet byggets balanserte ventilasjonssystem.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg styres via app.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom (stue).
Sikringsskap plassert på vegg mot bad.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

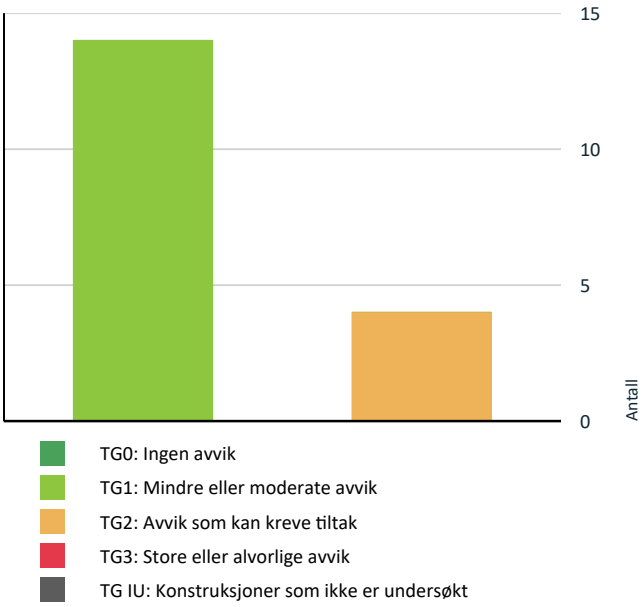
Det er i tillegg bygget sovealkove.

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2005
Vinduene er innadslående.

TG 1 Dører

Malt/lakkert inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

–

Inngangsdøren er egentlig dobbel, men selger har hektet av den innerste døren. Denne befinner seg i boden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har slipte betonggulv, veggflater med både synlig teglstein og malte flater samt malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,46 m.

–

Mindre svinnriss i betongen samt liten sprekk i plateskjøt der vegg til sovealkove starer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 8 mm foran bad, ca 11 mm i stue/kjøkken og ca 14 mm i entré mot sovealkove.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset slett dør til badet.

–

Døren er kappet i nedre kant for å tilpasses det oppbygde gulvet i leiligheten forøvrig.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i alkove.
Garderobeskap i entré,

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, vegghengt servantinnredning og gulvstående klosett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er oppusset opp i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger utover dette. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 10x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

–

Normal bruksslitasje og enkelte hull etter tidligere innredninger tettet med silikon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mørkegrå 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger samt liten avskalling/slitasje på flis og fug rundt sluk.
Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist som legges til grunn for vurderingen er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det kan ikke utelukkes vedlikeholdsarbeider som følge av alder og påviste avvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut og gulvet må bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak og kun anlegge nytt fall uten skifte av membran/tettesjikt. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type membran eller sluk som er brukt. Vurdering er derfor gjort ut i fra opplyst alder, da det ikke er synlig tettesjikt i sluk pga slukets utforming samt at det ikke er utført kontroll av gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og opplyst alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom for å unngå oppfylling.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i sort.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

–

Opplysninger fra selger:
Mai 2025: Selger monterte nytt dusjhode. Koblingen var ikke helt tett, slik at det kom vann oppover, trolig på grunn av problemer med gjengene. Selgeren brukte gjengeteip på innsiden av gjengeforbindelsen og svart tetningsteip på utsiden. Det forekommer ikke lenger utilsiktet vannsprut, og tilkoblingen fremstår tett per nå.
Montering av hjørnehyller i dusj selv i 2022.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull ved dør til badet og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggenes oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med glassfronter, benkebelysning og fliser på vegg. Benkeplate i mørk stein med nedfelt 1,5 stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Whirlpool, stekeovn, to-soners kokeplate og gassbluss fra Electrolux samt opplegg for frittstående kjøl/frys. Takmontert avtrekksvifte med kullfilter.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Takmontert avtrekksvifte med kullfilter.

–

Selger opplyser at belysning ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet byggets balanserte ventilasjonssystem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften på kjøkkenet er ikke lenger tilkoblet byggets avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere slik som prosjektert må avtrekksviften på kjøkkenet tilkobles avtrekkskanalen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Andre VVS-installasjoner - gass

Det er gassbluss på kjøkkenet.
Gasstank er plassert i kasse på stuesiden av kjøkkenøyen.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg styres via app.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom (stue).

–

Selger opplyser at det tidligere har vært vannbåren gulvvarme i leiligheten, men at dette nå er frakoblet av rørlegger. Tilstandsgrad er ut i fra synlige rør og radiator i stue (under vindu).

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.

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

Sikringsskap plassert på vegg mot bad.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Usikker, men antar i 2006 når bygget ble gjort om til leiligheter, men jeg har ikke noe oversikt over hva som har skjedd siden
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Usikker, ikke noe jeg er kjent med.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Vet ikke.
4. 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?
   Vet ikke.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, bare én gang og det var sentralsikringen, vet ikke hvorfor.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Selger opplyser at det i takstrapporten som forelå da han kjøpte leiligheten i 2023, stod at daværende eier hadde informert takstmannen om at det ble gjennomført en «EL?sjekk av Elsjekk AS i des. 2022 med mindre utbedringer». Det foreligger ikke dokumentasjon eller ytterligere informasjon utover dette.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger, og det er ukjent om det er radonsperre i bygget.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

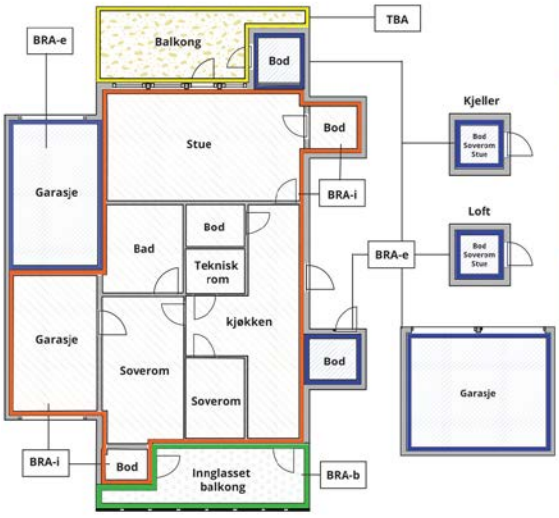
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**57**	**3**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, alkove		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2,5 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er i tillegg bygget sovealkove.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Kristoffer Fallgren Juliebø	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Christian Krohgs gate 30

Hjemmelshaver
Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30	988429384		OBF	Juliebø Kristoffer Fallgren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
44	18 915	*31.12.2024*	105 404	*07.01.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i Bydel Grünerløkka.
Ett-roms leilighet med sovealkove beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en sentral beliggenhet i Oslo på nedre Grünerløkka med Akerselva som nærmeste nabo. Det er kort gange til det meste av offentlig kommunikasjon, diverse service tilbud, parkområde mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1357,1 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5321,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, fjernvarme, bredbånd mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78562400			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.01.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	12.01.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.01.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Tilbud fra rørlegger	12.01.2026	Tilbud fra rørlegger på omlegging av vannbåren varme	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CE2044

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-25-1974

Selger 1 navn
Kristoffer Juliebø

Gateadresse
Christian Krohgs gate 30

Poststed	Postnr
OSLO	0186

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 20-25-1974

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei, men er litt fuge som har forsvunnet fra fugene rett ved sluket. Har vært noe lukt fra sluket, men da vi sjekket var ikke vannlåsen ordentlig i, ikke opplevd noe etter det.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: På stuen var det montert en pumpeløsning for å sirkulere fjernvarme i rør som var lagt i betonggulvet. Jeg fikk Nore VVS til å tømme rørene og omdirigere fjernvarmen fra gulvet til en ny radiator, ettersom gulvvarmen var i strid med reglene til borettslaget. Styret godkjente denne løsningen. Betonggulvet er hevet noe i forhold til vanlig gulvhøyde, slik at det ligger litt over baderomsterskelen og terskelen ved ytterdøren.

Arbeid utført av: Nore VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke tilknyttet leiligheten, men i generalforsamlingsprotokoller er det nevnt fuktgjennomslag i vegg i trappen mellom U1 og U2 (vedtatt utbedring på generalforsamling i 2022). Min leilighet ligger i 2. etasje, og fuktgjennomslaget har ikke tilknytning til denne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bare det nevnte fuktgjennomslag i vegg i trappen mellom U1 og U2, som ble utbedret.

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: Det er en tynn sprekk i himlingen i overgangen der veggen til sovealkoven starter. En tilsvarende spekk er på motsatt side av taket mellom bad og gang. Sprekkene fremstår som skjøtesprekker i gipskonstruksjonen. Videre er det noe slitasje på betonggulvet, hvor overflatebehandlingen delvis er nedslitt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget sølvkre (bekreftet ved bildebevis sendt til et skadedyrselskap som har avtale med min innboforsikring). Jeg mistenker imidlertid at dette hang sammen med åpne rør til den tidligere gulvvarmen, hvor det trolig var noe fuktighet igjen, selv om rørlegger tømte rørene så godt som mulig. Etter at rørene ble plombert med silikon, har jeg ikke observert ytterligere forekomst.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Monterte avtrekksvifte selv, som ble kjøpt brukt, men strømtilkoblingen har blitt sjekket av faglært siden. Usikker om det er optimal avtrekk fra viften. Lyset på undersiden av avtrekksviften fungerer ikke.

Arbeid utført av: SDS Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-1974

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det pågår etter det jeg kjenner til en aktiv byggesak knyttet til fasaderenovering i Hausmanns gate 6, som er nabobygget. I tillegg skal det nok etter hvert påbegynne arbeid på parkeringsplassen som er på andre siden av inngangen, men det er på motsatt side av leiligheten er vendt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Personlig nei, men ser at det i gruppen til borettslaget i 2021 ble diskutert at det var skjeggkre i bodene, men står ikke noe om at det har blitt observert siden.

Document reference: 20-25-1974

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-25-1974

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

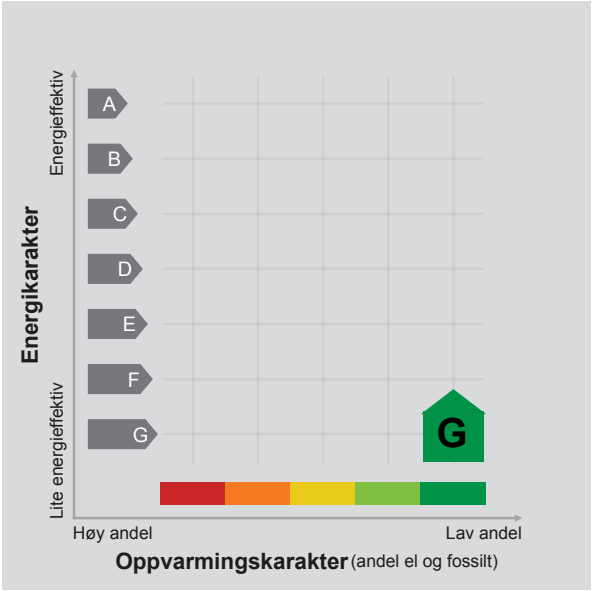
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Juliebø	799777de2bb44323bbd3 3bed0332c5cc942e9673	30.01.2026 11:57:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20-25-1974

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Krohgs gate 30
Postnummer	0186
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80473613
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	afcde1d2-edb5-4525-8bc7-af3589cb7ebc
Dato	19.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Krohgs gate 30
Postnr/Sted: 0186 OSLO
Bolignr: H0212
Dato: 19.04.2023 9:33:56
Energimerkenr: afcde1d2-edb5-4525-8bc7-af3589cb7ebc

Gårdsnr: 208
Bruksnr: 114
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80473613

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Boligopplysninger:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	V³ r ref.:	1234/44	Fŋdselsdato eier:	08.05.1999
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Kristoffer Juliebŋ		
Organisasjonsnr: 988 429 384	Andelsnr:	44		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 321

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 133
	Avdrag IN-l³ n	107
	Beboer strŋm	439
	Renter IN-l³ n	224
	Kapitalkostnad renter fellesl³ n	214
	Kapitalkostnad avdrag fellesl³ n	117
	Fjernvarme	878
Tilleggsytelser:	Bredb³ nd	209

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	105 404	Gjeld siste ³ rsoppg.:	107 858
Klient ajourf. l³ n:	71 670 705,05	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	58 345 064

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12120531393, DNB ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.01.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 07.01.2026: 48 099 966

Andel av saldo: 53 944

(siste termin 30.09.2048)

Flytende rente

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

L³ nenummer: 16365226141, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.01.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 07.01.2026: 5 079 283

Andel av saldo: 51 460

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jonatan Angell-Ramberg

Adresse: Christian Krohgs gate 30

Postnr/-sted: 0186 OSLO

Telefon: Mob.: 45395393

Boligopplysninger:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	Vår ref.:	1234/44	Fødselsdato eier: 08.05.1999
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst³ende	
0186 OSLO	Eiere:	Kristoffer Juliebø	
Organisasjonsnr: 988 429 384			

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	107 858	Andre inntekter:	1 295
Annen formue:	18 915	Utgifter:	6 045		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78562400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0212

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

Fasiliteter:

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

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

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

Utbedring og oppgradering av takterassen er ferdig (aug. 22). Prosjektet finansiert med låneopptak på 5 mill kr. Ikke INNlån.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Christian Krohgs gate 30	V³ r ref.:	1234/44	Fŋdselsdato eier:	08.05.1999
Christian Krohgs gate 30	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0186 OSLO	Eiere:	Kristoffer Juliebŋ		

Organisasjonsnr: 988 429 384

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlem til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

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

5. Andre saker

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

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

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

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

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

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Balanse 2024 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Sted:_____ Dato:_____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Stian Kristiansen
Styremedlem

Annie Højvang Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 115 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), godkjenning bruksoverlating. bistand innkalling samt fakturering eiendomsskatt til beboerne.
Konto 6720 gjelder advokatkostnader for mislighold.

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	73 250 468
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**107 131 668**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**174 417 651**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: L4DLL-KOIDE-DFW35-QIO7E-PVIPK-48AD8

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L4DLL-KOIDE-DFW35-QIO7E-PVIPK-48AD8

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Gjennomførte tiltak i 2024:

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

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

Pågående/fremtidige tiltak i 2025:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

1 VALG

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg

Styremedlem, Einar Teigstad Lervik

Styremedlem, Stian Kristiansen

Styremedlem, Annie Højvang Nielsen

Varamedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød

1.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

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

1.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

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

1.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

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

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

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

1.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Kjære beboere i CK30,

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

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

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

Med meg får dere:

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

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

Med vennlig hilsen,
Jan Erik Justice

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt:39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar: NOK 225 000

Vedtak:
Styrehonorar på kr 225.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

Forslag til vedtak:

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

Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 10 000 kr.

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

5.2 Endring av parkeringsskiltet foran bygningen - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Retningslinjer for innredning av balkonger - sak meldt av andelseier

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt..

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Einar Teigstad Lervik for 2 år.

Valgt ble: Thomas Ax Guldbrandsrød for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Det er en kandidat til vervet som varamedlem:

1. Hilde Cathrine Kjepso – valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Cathrine Kjepso for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

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

Vedtak:

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

Protokoll for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

Stemmefrist er søndag 07.07.2024 klokken 21.00.

Tid og sted:

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til sakslisten.

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

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

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

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

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

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

slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jonatan Angell-Ramberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 44

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

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

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

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

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

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

Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter
for
Borettslaget Christian Krohgs gate 30

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

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

Borettslaget består av 115 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

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

§2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

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

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-4 Andelseier, beboer og folkeregistrering

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

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

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

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

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

§ 4 Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

§ 4-3 Korttidsutleie

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 5-3 Skjerming på balkong

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

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

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 Fravikelse

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

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Inhabilitet

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

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

§ 11-2 Taushetsplikt

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

§ 11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS

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

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

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslagloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

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

§ 13-2 Forholdet til borettslagloven

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET CHRISTIAN KROHGS GATE 30

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

ANSVAR

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

SIKKERHET

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

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

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

VED BRANN

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

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

RO & ORDEN

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

SØPPEL

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

BRUK AV BODENE

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

FELLESAREALER

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

HUSDYRHOLD

- **Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.**
- Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller

etterlater ekskrementer/urinerer på boligsameiets område. Båndtvang skal håndheves.
- Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

PARKERING

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

VEDLIKEHOLD

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

MISLIGHOLD

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

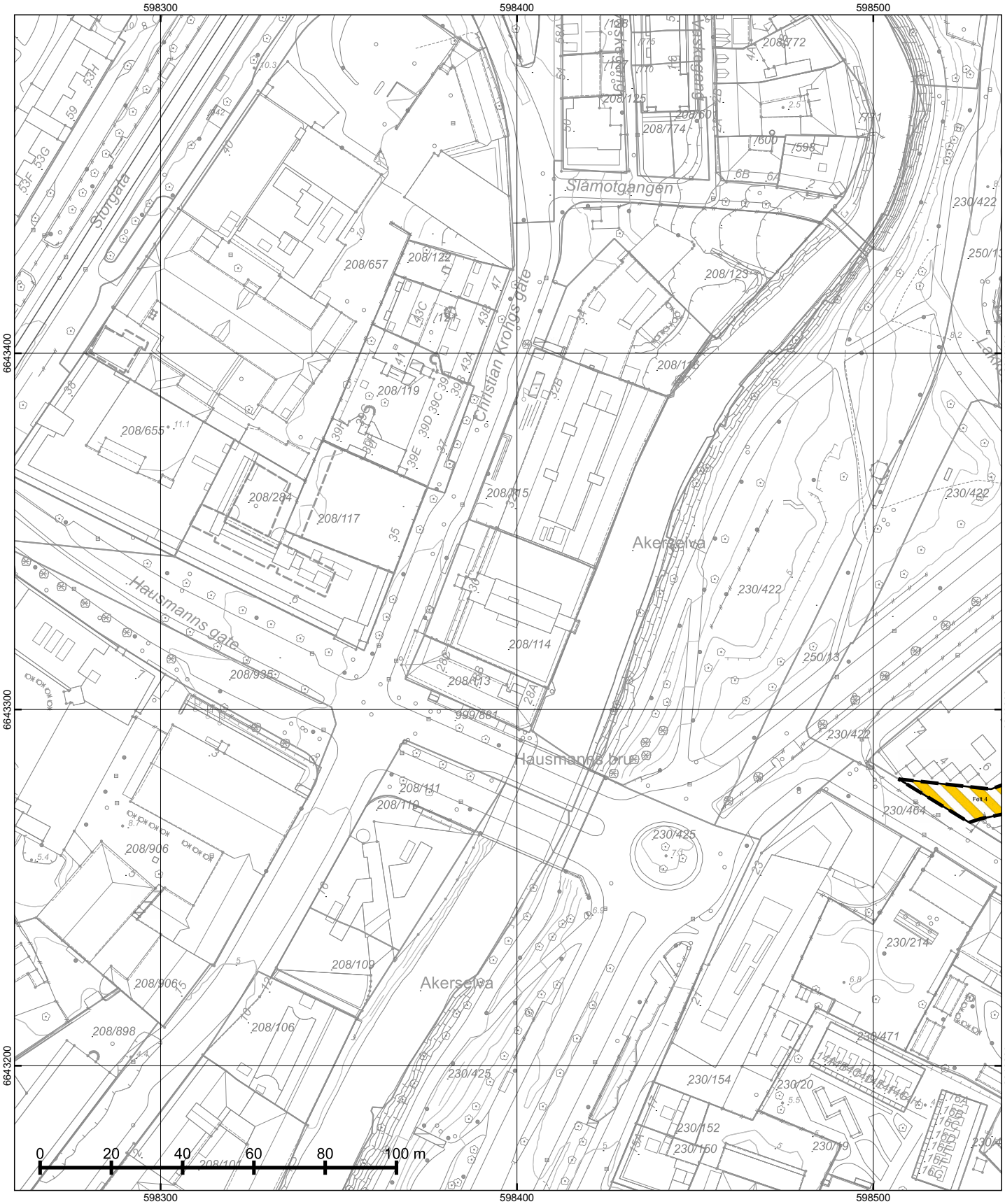
Borettslaget har en avtale med Securitas Bomiljøtjeneste som kan kontaktes for assistanse ved for eksempel forstyrrende festing. Telefonnummer dit er: 22 97 10 70.

MER INFORMASJON

Utover disse husordensregler, henvises til: Vedtekter for CK30

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

Husordensreglene ble vedtatt ved generalforsamling 25.4.2019.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

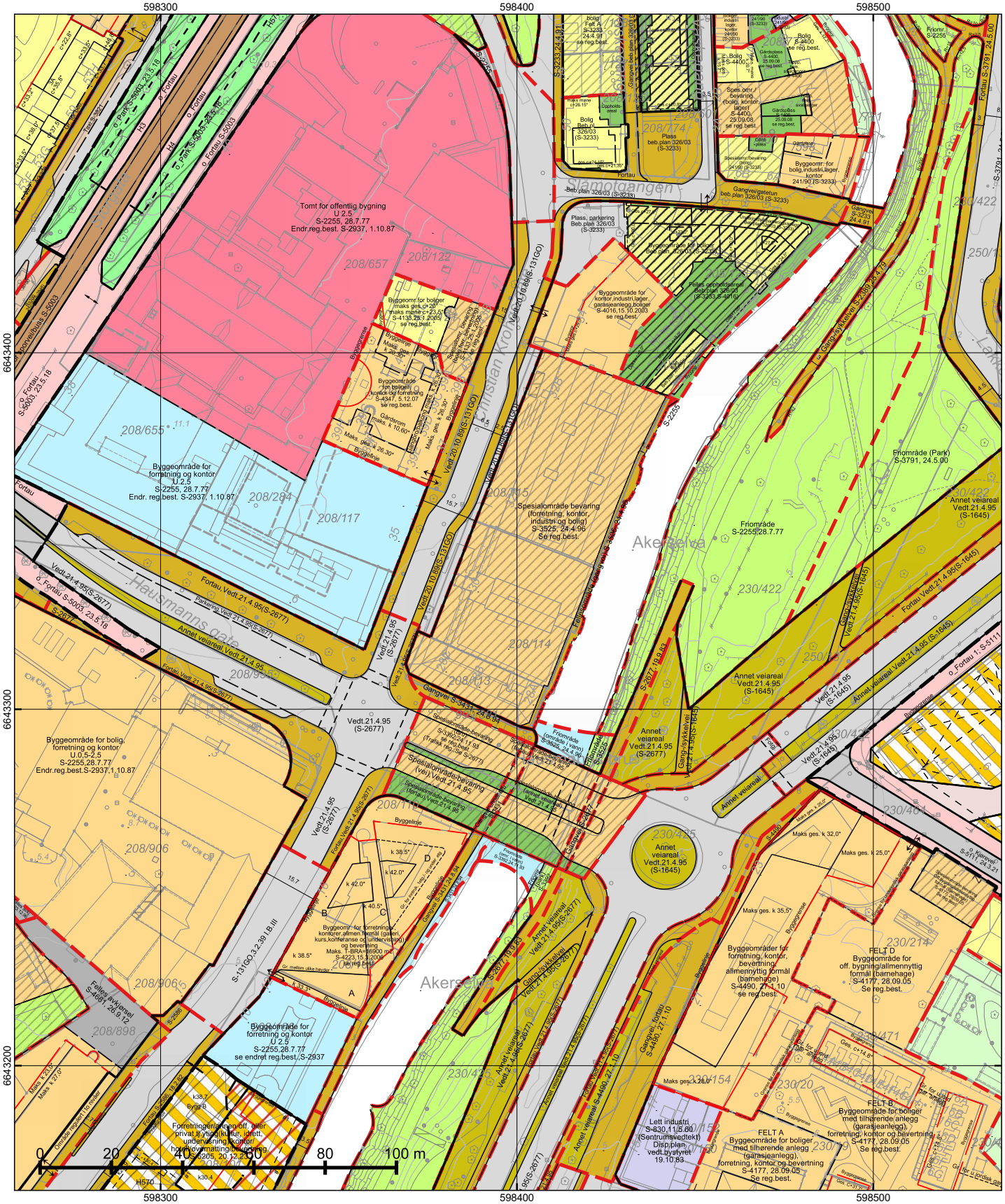
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151338/ 86524528
Deres ref.:
Adresse: Christian Krohgs gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/114

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151338/ 86524528
Adresse: Christian Krohgs gate 30
Gnr/Bnr: 208/114

Deres ref.:

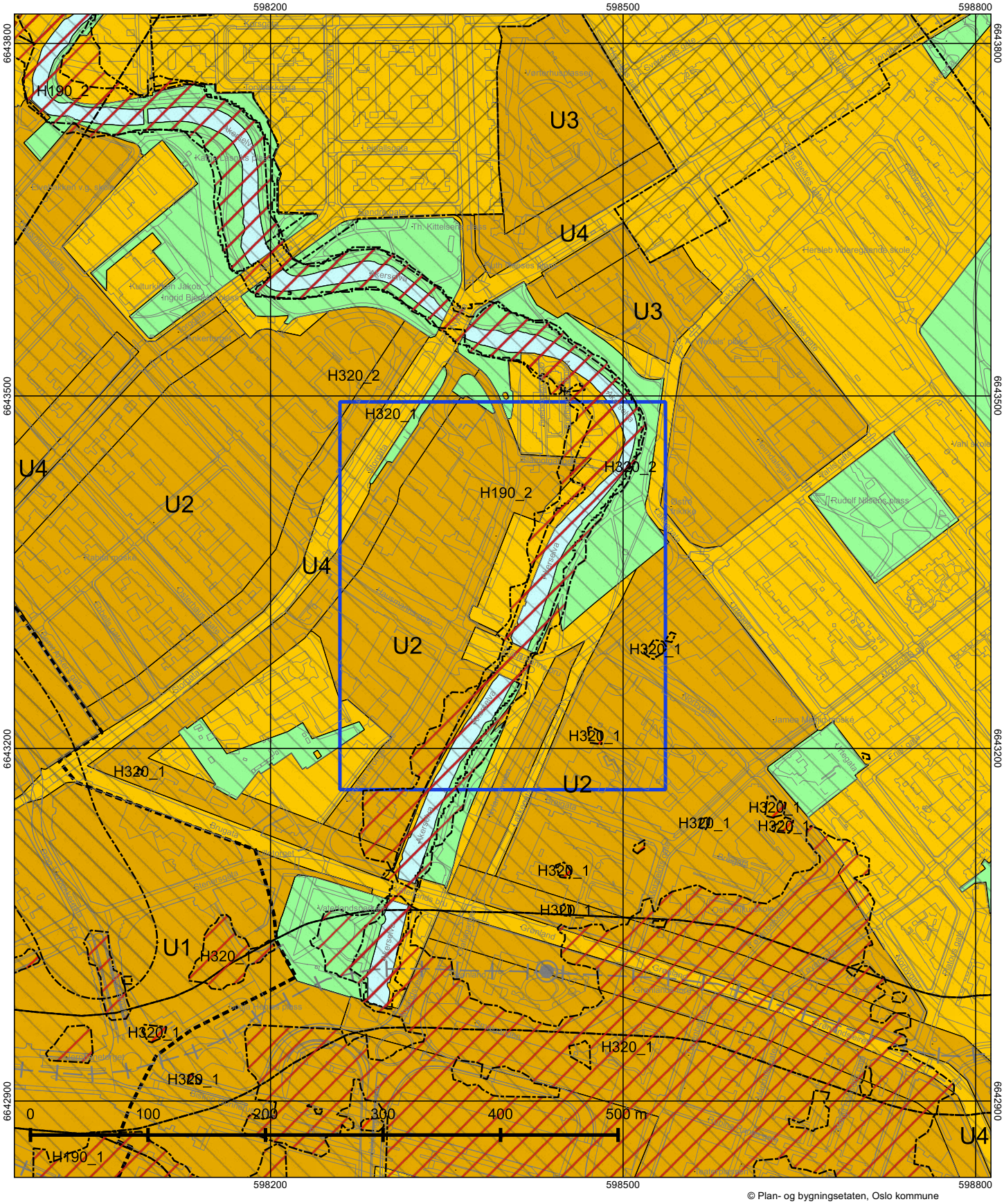
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151338/86524528
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3525

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.D.J.-No. 33. 1902.
19. Bilag.

B.J.-No. 216
62
KRISTIANIA

Indleveret Politiappend 5/1 1902.

Beregning.

17 Tegninger.
Skrivelse (Skudsmaal) 6/9 1902.
Gjardianm. m. 3 Bilag
Skrivelse 19/3 1902
Tegning " "
Dam.skr. 22/2 "
3 Anmeldelsesblanketter
Skrivelse 2/5 1902
Tegning " "

Skrivelse 6/9 1902.
Skrivelse 23/9 1902
Tegning " "
Skrivelse 7/10 "
Skrivelse 15/10 "
2 Skrivelser 20/10 "

Skrivelse 27/11 1902.
Tegning
Skrivelse 29/11 "
Skrivelse 4/12 "
2 Skrivelser 14/12 "
2 Tegninger

Skrivelse 19/12 1902.
Skrivelse 30/12 1902.
Tegning
Skrivelse 9/1 1903.
2 Tegninger
Skrivelse 14/2 1903
2 Tegninger
Skrivelse 17/2 "

Expeditions-Dokument

angaaende Lagerbygning og Skorstensbygning cfr Jnc. 254/07.
paa Matr.-No. 31-32-34 & 36 Bkv. Hoghs Gade. (Jnc. 259-276. 1902 Varmeapparat.)

Skrivelse 13/6 1902.
Tegning
Skrivelse 9/6 1902.
Tegning
Indleveret 11/2 1902. Attesteret 31/10. 1903.
Skrivelse 2/9 1903
Skrivelse 13/7 1902.
Tegning
Skrivelse 1/8 1902.
7 Tegninger
Skrivelse 18/8 1902.
Tegning
Erklæring fra Stadsingeniøren 3/9 1902.

STADSINGENIØREN 290-02-I KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12-2-1902.
41/02. C

Ole Berg.

Grundene er ikke sammenslaaede. Forøvrigt intet at bemerke.
Hjemf. 8/8 1903
Mikk.

Kristiania 13 Februar 1902.

Gabriel Holst

H. J. Wang.

39/02.

Gadens Bredde er 14,00 m. Den er overtaget af Byen og dens nuværende Højdeforhold i det væsentlige forefindes uforandrede. Den angivne Byggelinie er godkjendt.
Kristiania 13de Februar 2.
Theodor Gallum.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Pb 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

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

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

FERDIGATTEST - CHRISTIAN KROHGS GATE 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

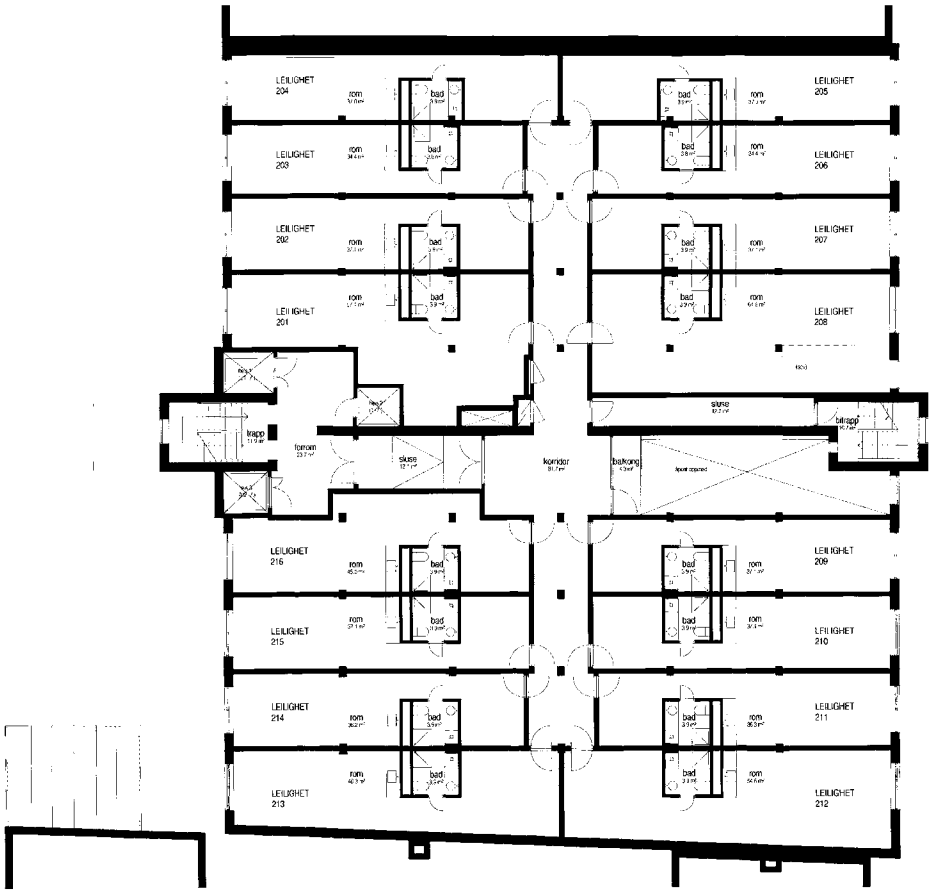
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

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



04.013 A-12 D

CHRISTIAN KROHGS GT. 30

Ombygging til boliger

gnr/bnr 208/114, 0186 Oslo

Byggemelding

Plan 2. etasje

1 : 100

29.9.2004

04.013 A-12 D



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

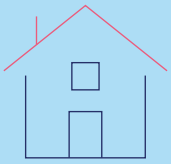
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

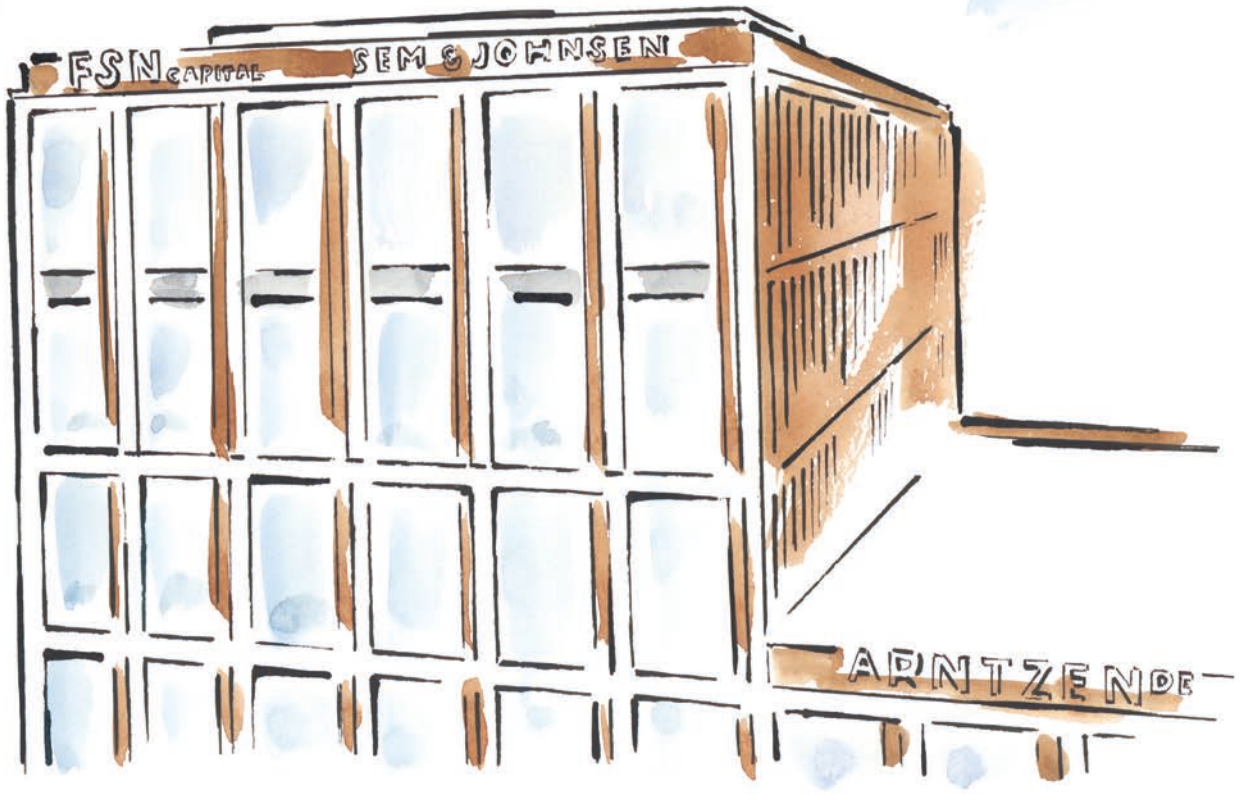
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Madeleine Nyberg Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF/PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 954 51 400
E-post: mna@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Madeleine Nyberg Andersen
Eiendomsmegler MNEF/Partner
954 51 400

mna@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no