

Christophers vei 22



Velkommen til

Christophers vei 22



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Sogn

Lys og pen 4-roms leilighet med en solrik balkong på 7 kvm! - Oppusset i 2019 - Attraktiv beliggenhet - Rolig

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	415 902,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	9 430 095,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 508,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1958

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Christophers vei 22!

- En herlig 4-roms leilighet som byr på gode kvaliteter. Boligen ble pusset opp i 2019 og byr på praktiske og delikate løsninger. Leiligheten passer for deg som ønsker å bo i et rolig og tilbaketrukket område, men samtidig ha kort vei til byens fasiliteter. Den ligger kun én trapp opp fra bakkeplan, noe som gjør den godt egnet både for voksne og barnefamilier.

- Høydepunkter:
- Solrik, sydvestvendt balkong på 7 kvm
- God standard, oppusset i 2019
- Felleskostnader inkl. varmtvann & oppvarming fra bergvarmeanlegg
- Alle soverom vendt mot Lødrupskogen - et naturskjønt og fredet skogsområde!
- Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger
- God lagringsplass fordelt over 3 boder (14 kvm til sammen)
- Parkmessig, frodig felles hage med lekeplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	89 kvm

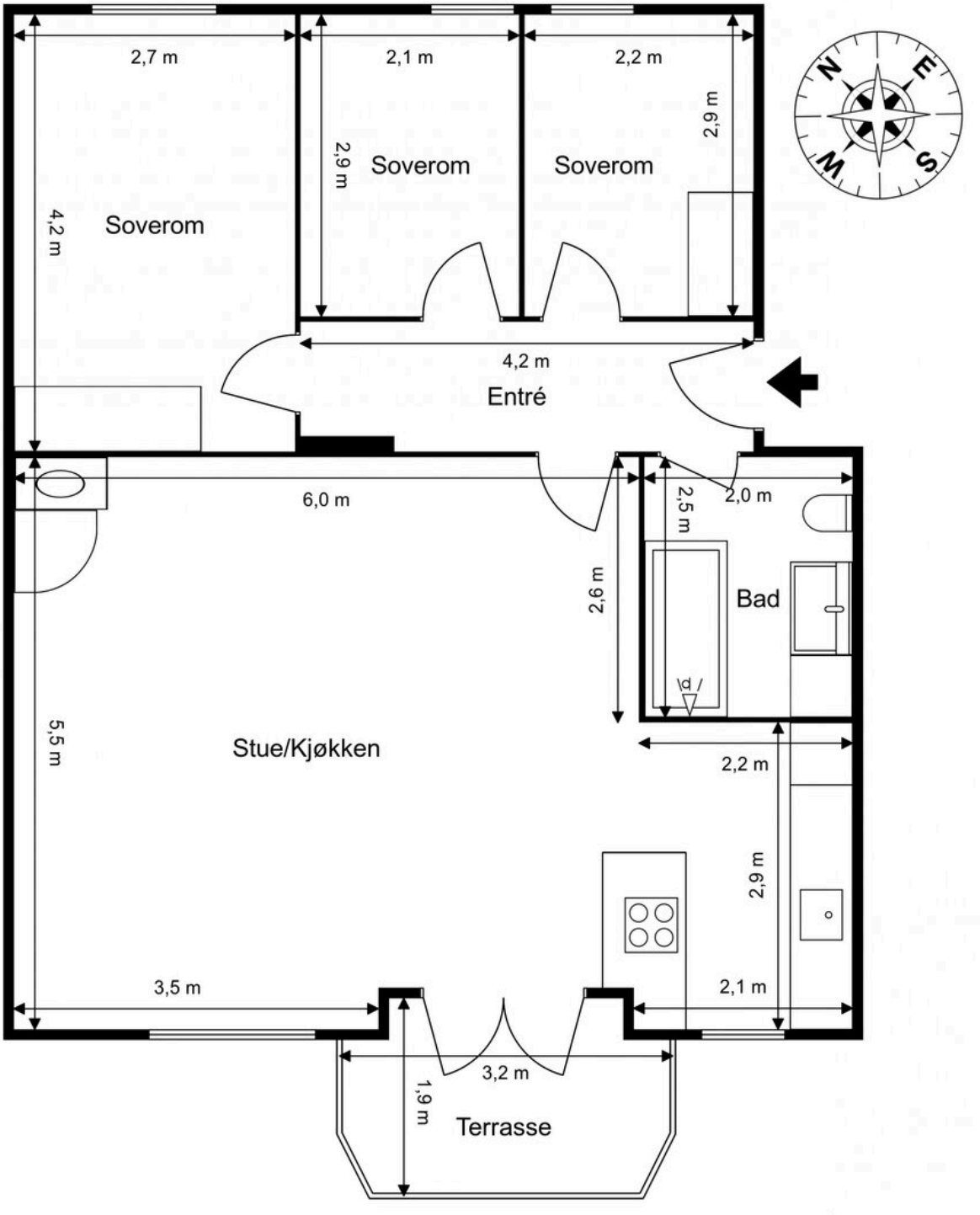
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. 2 kjellerboder (3kvm og 5kvm) og 1 loftsbod (6 kvm).
Total BRA: 14 kvm.

Christophers vei 22

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












P













Christophers vei 22

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	**8 min** 0.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	**10 min** 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	**19 min** 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	**11 min** 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	**20 min** 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**11 min** 1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**21 min** 1.8 km

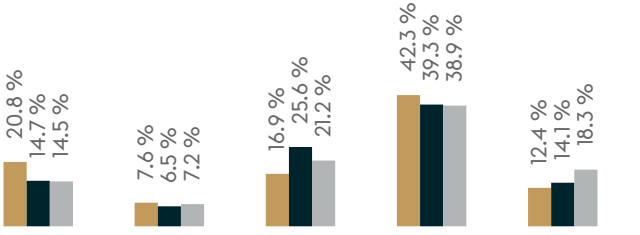
Offentlig transport

Tåsen senter Linje 34	**5 min** 0.4 km
Tåsen Linje 5	**8 min** 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.7 km
John Colletts plass i Niels He... Linje 17, 18	**22 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.9 km

Barnehager

Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	**7 min** 0.6 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år... 27 barn	**8 min** 0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år... 14 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Bakkehaugen	7 min
Tåsen skole	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min
CrossFit Oslo	12 min

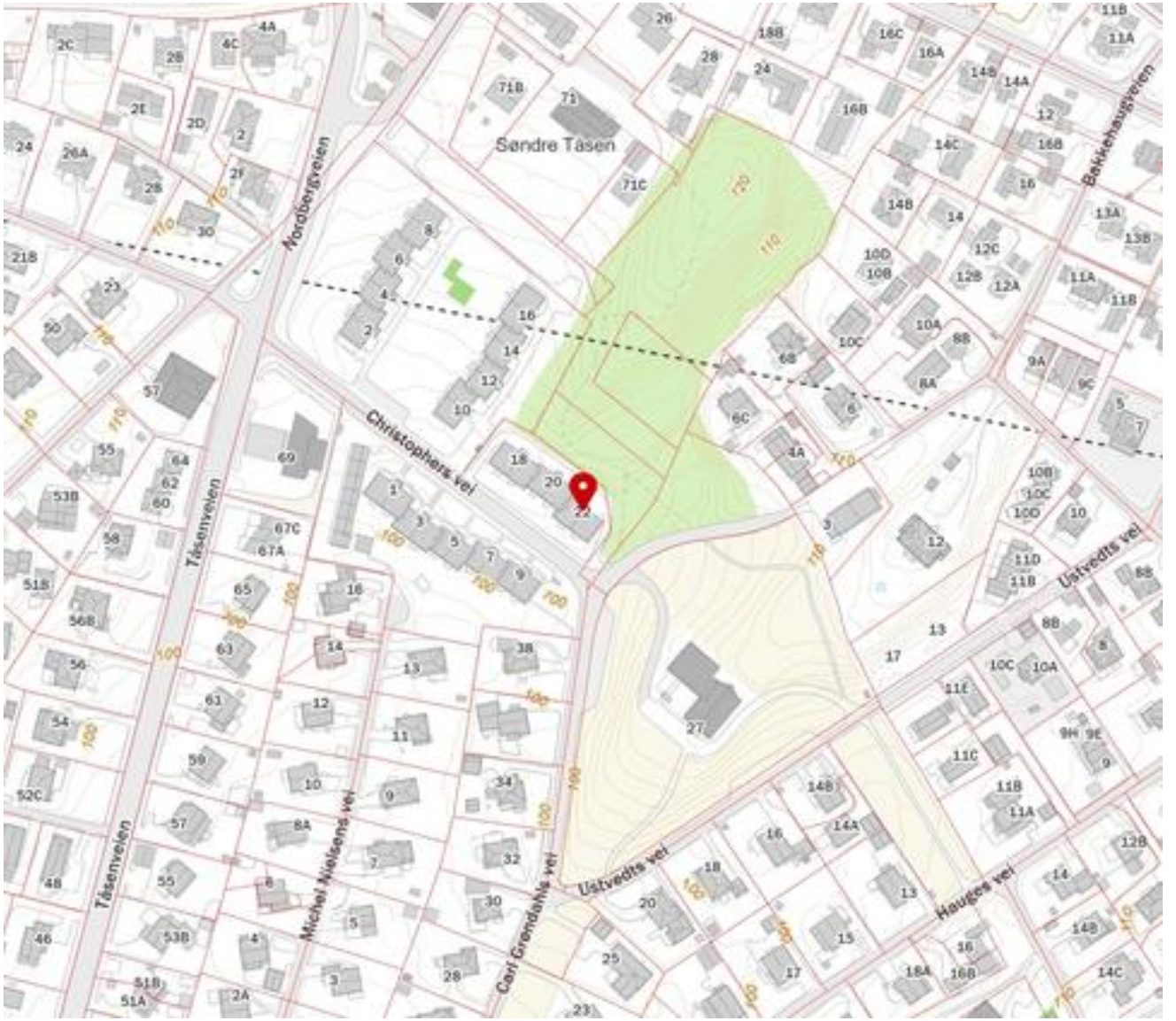
«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Informasjon

Christophers vei 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0258/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Christophers vei 22, 0871 OSLO
Gnr 53, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 47 i Christofferstunet AS, org.nr. 933724182
Part.obl. nr. 47 med pålydende verdi Kr 25 400,-

Selgere
Rikke Tvedt Lefdal
Martin Tvedt Lefdal

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
415 902,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 415 903,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 430 096,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 439 396,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. 2 kjellerboder (3kvm og 5kvm) og 1 loftsbod (6 kvm).
Total BRA: 14 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Boligen disponerer tre boder - to i kjelleren på 3 og 5 kvm, samt en loftsbod på 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med smarte oppbevaringsløsninger for sko og yttertøy. Arealet er effektivt utnyttet med både skap og hyller som gir godt med lagringsplass. Varmekabler i gulvet sørger for en lun og behagelig velkomst - spesielt på kjølige dager.

Stue:
Stuen er lys og romslig med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en sosial og luftig atmosfære. Store sydvestvendte vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Det er god plass til både stor salong og spisegruppe. Det er peis i rommets hjørne. Fra stuen er det utgang til en delvis inntrukket, sydvestvendt balkong med sol fra ca. kl. 10 til 20 - et perfekt sted for rolige stunder ute.

Terrasse:
Fra stue/kjøkken er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 7 kvm, vendt mot sydvest. Her er det godt med plass til utemøbler og en solrik atmosfære fra formiddag til kveld. Terrassen har støpt dekke med fliser og sluk for avrenning av overvann. Rekkverket er i stål, kombinert med glass og treplater, og det er montert markise i overbygget for ekstra skjerming.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra 2019 med glatte, laminerte og finerte fronter. Den praktiske kjøkkenøya gir ekstra benkeplass og en sosial sone i rommet. Benkeplaten er i eksklusiv silestone, som også er ført opp på deler av veggen. God lagringsplass i både over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum, ettgreps Tapwell-batteri, kullfiltervifte over stekesonen og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.

3 soverom:
Boligen har tre soverom som alle vender ut mot et fredelig skogsområde. Her kan du trygt åpne vinduene og nyte frisk luft. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og er innredet med en flott garderobeløsning. Barnerommene er praktisk utformet med plass til seng, kommode og skrivebord - ideelt for både hvile og lek.

Bad:
Pent og delikat bad som ble pusset opp i 2011 og fremstår stilrent og funksjonelt. Det er varme i gulvet og en egen nisje med opplegg for vaskemaskin. Innebygde hyller gir både praktisk lagring og et ryddig uttrykk. Badet er utstyrt med badekar, vegghengt WC, servantskap med ettgreps blandebatteri fra Damians, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og stoppekran.

Parkering

Parkering/garasjer: Kan leies, følger ikke leiligheten ved salg. Styret tildeler plasser etter venteliste. Garasjeleie pr. d.d. (03.06.2025) er kr. 1 500,- og parkeringsleie kr. 400,- pr. mnd. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble oppusset i 2019. Bad er fra 2011.

Ellers er følgende oppgraderinger gjort i senere tid:
- Ny oppvaskmaskin juni 2025.
- Byttet vindu i stuen oktober 2024.
- Ny solskjerming stue (plisségardiner) mars 2023.
- Platetopp kjøkken (kjøpt ny juli 2022).
- Spotter på badet (november 2022).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren, byttet gamle halogenspotter med LED-spotter, 04.11.2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade pusset opp i regi av boligaksjeselskapet sommeren 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren, byttet stikkontakter og hengt opp taklampe i stuen, 04.11.2022.

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

eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannledning inn til bygget gravd opp og utbedret i regi av boligaksjeselskapet i 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Noe glipe mellom badekar og innbygging/vegg. Lampe ved siden av speilet på badet krever en helt spesiell lyspære som er vanskelig/umulig å få tak i. Vi har ikke fått tak i riktig lyspære og den er derfor ikke i bruk nå.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Dårlig trekk i peisen. Usikker på hvor bra den fungerer i dag. Har vært brukt tidligere, men ikke siden vinteren 2023/2024.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: Ene spot på kjøkkenet fungerer ikke, på tross av bytte av lyspære. Muligens problemer med manglende Philips Hue kontroll (som forrige eier tok med seg da de flyttet).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Sølvkre på badet.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lag og 3-lags glass, balkongdør med 3-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Avvik gjelder balkongdør med tilhørende vinduer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglasstil balkongdøren (glassene er eldre enn 20 år) og tilhørende vinduer. Isolerglas har skjulte konstruksjoner og det er fare for

punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
- Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran ildstedet.
- Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er montert skap på det største soverommet som tildekker pipen.

Kjøkken:
- Det er kun etablert kullfilterventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Vannbåren varme:
- Anlegget er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Våtrom:
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er svellinger pga vannsøl, på den nederste skuffefront. Silikonfuger rundt badekaret har sprekker/glipper.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmesentral:
- Felles bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
- Fyringsanlegget ble oppgradert i 2017, med konvertering fra oljefyr til bergvarme (sentralvarme som varmer både radiatorer og varmtvann).

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Tronchi-lampe med sylindere av Murano glass (montert i stue over sofabordet).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Medfølger:
- Gardiner følger med på kjøpet.
- TV følger med på kjøpet.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Elektrisk gulvvarme på bad og i entré.
- Ved.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 508,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto oppvarming 624,00
Trappevask 185,00
Felleskostnader 6 199,00
TV/internett 500,00

Eiendomsskatt blir innkrevet gjennom felleskostnader annenhver måned. Beløpet per i dag er 46,- disse månedene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 706 613,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 826 453,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Christofferstunet er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Styreleder forteller:
Vi vil gjøre nødvendige brannsikringstiltak bl a for loft/loftsleiligheter. Avhengig av hvilket alternativ som velges kan fellesgjeld øke med anslagsvis MNOK 1, fra neste år. Forøvrig påvirkes felleskostnader i vesentlig grad som følge av økning i kommunale avgifter.

Vedlikeholdsliste:
Større vedlikehold og rehabilitering
2024 Rehab fasader nr 1-9
2023 Rehab fasader nr 18/22
2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
2022 Uteplass med benker og bord
2022 Nytt nøkkelsystem
2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
2021 Nytt tak nr 18-22
2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
2019 Vakumutlufter varmeanlegg (lufter automatisk radiatorer)
2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
2014 Rehabilitert spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv
og fjerning av de gamle rullene
2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.

2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerne.
2012 Skjøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
2009 Nye utelys.
2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2007 Rehabilitering av fasaden.
2006 Nye vindskier.
2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
1999 Nye entrédører.
1999 Nye dører, låser og nøkler.
1998 Maling av alle oppganger.
1997 Nye balkonger.
1997 Utvendig maling av byggene.
1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
1992 Skiftning av varmtvannsberedere (6 stk.)
1987 Veggisolasjon utvendig.
1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
1981 Ny fyrkjele
1958 Byggeår

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 415 902,-pr. 03.06.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207363715
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 341 780,00
Innfrielsesdato: 30.05.2027
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207657743
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%

Restsaldo: 5 796 686,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207937819
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 2 324 665,00
Innfrielsesdato: 30.04.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207981370
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 4 042 020,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208292021
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 6 861 619,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207363715
Restsaldo: 7 340,09
Kapitalkostnader: 326,72

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207657743
Restsaldo: 124 500,03
Kapitalkostnader: 1 216,72

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207937819
Restsaldo: 49 918,92
Kapitalkostnader: 320,90

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207981370
Restsaldo: 86 801,06
Kapitalkostnader: 553,62

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208292021
Restsaldo: 147 342,80
Kapitalkostnader: 1 091,50

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 6 621 240. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 879 400,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr borettslagsloven § 5-11 (4).

Beboere som har husdyr skal sørge for at disse ikke er til plage for andre beboere. Hvis det er nødvendig for å opprettholde ro og orden i henhold til husordensreglene, har styret rett til å kreve at beboeren omplasserer husdyret.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6646813

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 035 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rolig og skjermet beliggenhet innerst i Christophers vei, med alle soverom vendt mot Lødrupskogen - et naturskjønt og fredet skogsområde med eiketrær som kan være opptil 1000 år gamle. Aksjelaget byr på pent opparbeidede hageanlegg rundt blokkene, spesielt i syd hvor det er stor plen, lekeplass for de minste og rik beplantning. Et svært populært og barnevennlig område på Bakkehaugen/Tåsen!

Området har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter og grønne friområder i umiddelbar nærhet. Voldsløkka har fotballbaner, sandvolleyball, lekeplasser og mer. Bakkehaugen friområde er en lokal møteplass med fotball om sommeren og skøytebane om vinteren. Havnabakken og Damefallene byr på gode turmuligheter, og fra Nydalen kan man sykle langs Akerselva helt til Operaen. T-banen tar deg raskt til Sognsvann og videre inn i Nordmarkas friluftsliv året rundt.

Blåløypa til Skiforeningen starter ved Tåsen T-banestasjon.

Tåsen Senter er det nærmeste handlesenteret, og det er kort vei til både Storo Storsenter og Ullevål Stadion med et bredt servicetilbud. Ullevål Hageby med Damplassen og Åpent Bakeri ligger heller ikke langt unna.

Det er gode kollektivtilbud med buss, T-bane og Flybuss i nærheten. Gang- og sykkelavstand til store arbeidsplasser som Ullevål Sykehus, Rikshospitalet, Universitetet på Blindern og Forskningsparken.

Boligen sokner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Det er også godt

med barnehager i nærområdet – blant annet på Tåsen, Rektorhaugen, Berg og Voldsløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert til 1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
- Bad og toalett er slått sammen til ett større bad, disse endringene ble gjort i forbindelse med byggesøknad i 2011.
- Stue, spisestue og kjøkken er slått sammen til en større åpen løsning med åpen kjøkken løsning. Plasseringen av selve kjøkkenet er fortsatt den samme.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Bakkehaugveien 6 - Oppføring av veranda
Saksnummer: 201608663

Michel Nielsens vei 9 - Tilbygg, underbygg, fasadeendring, bruksendring av kjeller og loft til bolig og heving av tak
Saksnummer: 202550336

Tåsenveien 59 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202301288

Bakkehaugveien 10 C - Tilbygg og endring av tak
Saksnummer: 202305296

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 911,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 578,-

Samlet skal selger betale kr. 155 679,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. juni 2025

Megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Christophers vei 22

Christophers vei 22
0871 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 89 m^2
BRA-i: 75 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	8	0	3

Supertakst
GNR: 53 BNR: 141
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Christophers vei 22
0871 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32461

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik gjelder balkongdør med tilhørende vinduer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglasstil balkongdøren (glassene er eldre enn 20 år) og tilhørende vinduer. Isolerglas har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Ingen andre avvik utover normal slitasje som det må forventes normal vedlikehold av.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran ildstedet.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er montert skap på det største soverommet som tildekker pipen.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran ildsted bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er kun etablert kullfilterventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med styret om muligheten for dette.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det er svellinger pga vannsøl, på den nederste skuffefront.
Silikonfuger rundt badekaret har sprekker/glipper.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.
For å fjerne avviket til skuffefront må fronten byttes men dette er ett estetisk avvik.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med styret om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Nåværende eier har fått satt opp spotter på bad og lampe i stuen med samsvarserklæring.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Påpekt avvik bør utbedres. Med bakgrunn i det registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Felles bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Fyringsanlegget ble oppgradert i 2017, med konvertering fra oljefyr til bergvarme (sentralvarme som varmer både radiatorer og varmtvann).

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bad og toalett er slått sammen til ett større bad, disse endringene ble gjort i forbindelse med byggesøknad i 2011.
Stue, spisestue og kjøkken er slått sammen til en større åpen løsning med åpen kjøkken løsning.
Plasseringen av selve kjøkkenet er fortsatt den samme.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2025	**12.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Tvedt Lefdal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Christophers vei 22, 0871 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **53** Bruksnr: **141** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0202**

Byggeår: **1958**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lag og 3-lags glass, balkongdør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	75	0	0	7
Loftsbod	6	0	6	0	0
Kjellerboder	8	0	8	0	0
Totalt m²	**89**	**75**	**14**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	75	0		
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det er to boder i kjelleren som er på 5 m² og 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt utkraget balkong på 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere prospekt er balkongene fra 1997.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- lags og 3-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ene vindu på stuen er fra 2024, resterende vinduer fra 2008 og 2009, og balkongdører og tilhørende vinduer er fra 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Avvik gjelder balkongdør med tilhørende vinduer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglasstil balkongdøren (glassene er eldre enn 20 år) og tilhørende vinduer. Isolerglas har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Ingen andre avvik utover normal slitasje som det må forventes normal vedlikehold av.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran ildstedet.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er montert skap på det største soverommet som tildekker pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ubrennbar plate på gulv foran ildsted bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte laminerte og finer fronter, silestone benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er kun etablert kullfilterventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med styret om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bad og toalett er slått sammen til ett større bad, disse endringene ble gjort i forbindelse med byggesøknad i 2011. Stue, spisestue og kjøkken er slått sammen til en større åpen løsning med åpen kjøkken løsning. Plasseringen av selve kjøkkenet er fortsatt den samme.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier har fått satt opp spotter på bad og lampe i stuen med samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Nåværende eier har fått satt opp spotter på bad og lampe i stuen med samsvarserklæring.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekt avvik bør utbedres. Med bakgrunn i det registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

Anlegget er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Felles bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Fyringsanlegget ble oppgradert i 2017, med konvertering fra oljefyr til bergvarme (sentralvarme som varmer både radiatorer og varmtvann).

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu, avtrekk på våtrom.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere salgsoppgave opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i februar 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Dør er plassert i våtsone. Det anbefales å male dørbladet i bunn så det ikke trekker fukt og sveller opp.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, badekar, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Damians.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det er svellinger pga vannsøl, på den nederste skuffefront.
Silikonfuger rundt badekaret har sprekker/glipper.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.
For å fjerne avviket til skuffefront må fronten byttes men dette er ett estetisk avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med styret om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ligger sak i planinnsyn hos kommunen for arbeidet på badet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lefdal, Rikke Lund	9578-5998-4-785679	2025-06-10 15:54:59
Tvedt, Martin Sverre	9578-5999-4-1058032	2025-06-10 16:06:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0258/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christophers vei 22, 0871 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Rikke Tvedt Lefdal, Martin Tvedt Lefdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6646813
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren, byttet gamle halogenspotter med LED-spotter, 04.11.2022.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade pusset opp i regi av boligaksjeselskapet sommeren 2024.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren, byttet stikkontakter og hengt opp taklampe i stuen, 04.11.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannledning inn til bygget gravd opp og utbedret i regi av boligaksjeselskapet i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe glipe mellom badekar og innbygging/vegg. Lampe ved siden av speilet på badet krever en helt spesiell lyspære som er vanskelig/umulig å få tak i. Vi har ikke fått tak i riktig lyspære og den er derfor ikke i bruk nå.

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i peisen. Usikker på hvor bra den fungerer i dag. Har vært brukt tidligere, men ikke siden vinteren 2023 /2024.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ene spot på kjøkkenet fungerer ikke, på tross av bytte av lyspære. Muligens problemer med manglende Philips Hue kontroll (som forrige eier tok med seg da de flyttet).

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sølvkre på badet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0258/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tvedt, Martin Sverre	**2025-06-10**	**Lefdal, Rikke Lund**	**2025-06-10**

Identifikasjon

bankID Tvedt, Martin Sverre

Identifikasjon

bankID Lefdal, Rikke Lund

Signicat

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

Vedtekter
for
AS CHRISTOFFERSTUNET
Gnr. 53 Bnr. 141, Oslo
Org nr 933 724 182

Vedtatt på generalforsamling den 25. april 1979
Endret 26. september 2006.
Endret 11. mai 2011.
Endret 15. mai 2014 (§8-7 (2), 2. ledd)
Endret 14.05.18, 02.04.19, 02.06.20, 30.04.21 og 04.09.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Christofferstunet er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i samme kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102 000,-, kroneretthundreogtotusen, fordelt på 51 aksjer á kr 2 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En aksjeeier 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) For parkering/garasje kan kun en plass (garasje eller oppstillingsplass) disponeres per leilighet, fremleie av garasjen er ikke tillatt, ved utleie eller salg av leilighet følger ikke parkeringsplass med og alle som har garasjeplass plikter å bruke dette til kjøretøy og garasje kan ikke utelukkende brukes som bod.
Alle som har biloppstillingsplass overtar vedlikehold, som snømåking og strøsand på egen plass.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å installere kjøkkenvifter i felles luftekanal eller kjøkkenvifte ut mot fri luft og det er ikke tillatt å male igjen luftventilene på radiatorene.

(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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

(8) Før det blir gjort større endringer i leilighetene må styret konsulteres. Det er under ingen omstendigheter tillatt å foreta endringer som berører vesentlige tekniske eller strukturelle forhold ved bygningene. Eventuelle endringer av denne typen vil kunne resultere i erstatningsansvar. For arbeid som krever godkjennelse fra bygningsetaten må denne være i orden før arbeidet påbegynnes.

Før godkjente arbeider påbegynnes, skal naboene varsles. Nabovarselet bør informere om startdato, anslagsvis avslutningsdato og eventuell stengning av vann.
Sterkt støyende arbeid må foregå på dagtid og være avsluttet kl 17:00 (meisling, boring og vedvarende hamring). Lite støyende arbeid kan utføres mellom kl 18:30 og 22:00.

(9) Beboerne skal selv vedlikeholde balkongene innvendig.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskiftning av vinduer og balkongdører tilfaller andelseieren.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 1 år. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

(4) Beslutninger om større arbeid og prosjekter, samt om låneopptak i størrelsesorden større enn NOK 500.000, - skal forelegges generalforsamling med mindre det gjelder hastesaker.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i generalforsamling for vedtak om vesentlige endringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

A/S CHRISTOFFERSTUNET

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 02.04.19

A. Formål.

Husordensreglene tar sikte på å skape ro, orden og hygge for alle beboerne ved å fastlegge reglene som til enhver tid skal følges.

B. Generelt.

1. Husordensreglene utgjør en viktig del av leiekontrakten og beboerne må sette seg nøye inn i reglene. Foruten husordensreglene skal beboerne også følge andre bestemmelser gitt i rundskriv eller oppslag fra styret.

2. Aksjonærene skal gjøre eventuelle fremleietakere og andre som midlertidig måtte bo i leilighetene kjent med husordensreglene og eventuelle andre bestemmelser. Aksjonærene er imidlertid selv økonomisk ansvarlig overfor selskapet for eventuelle skader av enhver art.

3. Styret har myndighet til å sette i verk nødvendige tiltak overfor leieboere som ikke overholder husordensreglene.

C. Ytre orden.

1. Beboerne oppfordres til å holde orden i og rundt byggene. Alle beboere som kan, bør være med på dugnadene.

2. Søppelposer, sko, støvler, leker eller andre uvedkommende ting må ikke plasseres utenfor dørene eller i oppgangen.

3. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal plasseres i bombe-/sportsrommene.

4. Hovedinngangs-, kjeller- og loftsdørene skal være låst hele døgnet. Beboere oppfordres til å holde alle dører låst. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og -dører være helt lukket. Det samme gjelder ventilene i kjellerbodene og lukene på loftene.

5. Lufting av loft, kjeller og trappeoppgang skal fortrinnsvis skje ved å åpne vinduene. Den som har åpnet vinduene skal også lukke disse igjen. Vinduene skal alltid være lukket i regnvær og om natten. Det er ikke tillatt å lufte i leilighetene ved å lukke opp entredørene ut til trappeoppgangene.

6. Tørking av tøy etc. på balkongene er tillatt dersom plaggene ikke er synlig over brystningene. Banking og risting av tøy må ikke foretas på balkongene eller fra vinduene. Tørking og lufting av tøy bør ikke bli foretatt på søndager og helligdager.

7. Parkering av motoriserte kjøretøy er ikke tillatt i stikkveien (gårdsplassen) bak nr. 18-22, eller ved inngangspartiene 1 – 9. Aksjonærene/beboerne er ansvarlige for å informere håndverkere o.a. om parkeringsforbudet. Overtredelse kan medføre parkeringsavgift.

8. Uten skriftlig samtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre noe som endrer fasadene til byggene.

9. Uten skriftlig samtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre noen som helst endring vedrørende boder og andre ting lokalisert utenfor leilighetene.

D. Indre orden.

1. Før det blir gjort større endringer i leilighetene må styret konsulteres. Det er under ingen omstendigheter tillatt å foreta endringer som berører vesentlige tekniske eller strukturelle forhold ved bygningene. Eventuelle endringer av denne typen vil kunne resultere i erstatningsansvar. For arbeid som krever godkjennelse fra bygningsetaten må denne være i orden før arbeidet påbegynnes.

Før godkjente arbeider påbegynnes, skal naboene varsles. Nabovarselet bør informere om startdato, anslagsvis avslutningsdato og eventuell stengning av vann. Sterkt støyende arbeid må foregå på dagtid og være avsluttet kl 17:00 (meisling, boring og vedvarende hamring). Lite støyende arbeid kan utføres mellom kl 18:30 og 22:00. Dette gjelder også vaskemaskiner.

2. Det skal være ro i leilighetene om natten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Beboere som av ulike årsaker i kortere perioder vil komme til å bryte disse bestemmelsene, må på forhånd ta dette opp med sine naboer, eventuelt også styret.

3. Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr borettslagsloven § 5-11 (4). Beboere som har husdyr skal sørge for at disse ikke er til plage for andre beboere. Hvis det er nødvendig for å opprettholde ro og orden i henhold til husordensreglene, har styret rett til å kreve at beboeren omplasserer husdyret.

4. Beboerne skal selv vedlikeholde balkongene innvendig. Sluk på balkonger må rengjøres og løv må fjernes årlig av beboerne selv. Balkongkasser skal sikres forsvarlig slik at de ikke faller ned ved sterk vind / sterk nedbør. Det er ikke tillatt å grille med kull på balkongene. Beboerne oppfordres til å bruke gass eller elektrisk grill.

E. Vaskeriet.

1. Vaskeriet er kun til bruk for beboerne.

2. Ved bruk av vaskeriet skal reglement for vaskeriet bli fulgt.

3. Ingen må bruke maskinene i vaskeriet uten å ha lest og forstått bruksanvisningene.

F. Søppelrommene.

1. Generelt skal Oslo Kommunes kildesorteringsguide følges.

2. Alt søppel skal være forsvarlig innpakket og legges direkte inn i søppel-containerne som er plassert på tre steder. Skarpe eller knusbare gjenstander må ikke kastes i containerne, men leveres på nærmeste returstasjon.

3. Det er den enkelte beboers ansvar at ikke containerne blir overfylt, for ved full container må det benyttes en annen luke. Alle kartonger og pappesker skal gjøres flate før kasting for utnytte plassen bedre.

4. Søppelet må ikke under noen omstendigheter innehold aske, brennende sigarettstumper eller andre ting som kan starte en brann i søppelcontainerne.

G. Elektrisk anlegg og fellsantennen.

1. Det må kun benyttes godkjente og isolerte kabler mellom kontakter og elektriske artikler. For fellesantennen er dette spesielt viktig ettersom hele anlegget er seriekoblet.

2. Ingen må på egenhånd gjøre noe med antenneanlegget. Hvis det ikke fungerer som normalt, må man ta kontakt med kabel- og bredbåndsleverandøren Get, tlf. 02123 (www.get.no).

November 2004

Styret

REGLEMENT FOR VASKERIET

1. Vaskeriet kan ikke bli benyttet av andre enn beboerne.

2. Bruksanvisningene for alle maskinene må bli fulgt nøye. Om nødvendig må beboerne sørge for å få instruksjon av vaktmesteren.

3. Vaskeriet kan bare bli benyttet når det er reservert plass på de oppslåtte listene.

4. Beboerne kan benytte vaskeriet med ca. 14 dagers mellomrom. Det er unntaksvis anledning til å vaske oftere dersom man reserverer plass på listen tidligst kvelden før vaskedagen.

5. På vanlige ukedager er formiddagsvasken fra kl 7.00 til kl 14.00 og ettermiddagsvasken fra kl 14.00 til kl 21.00. På lørdag er formiddagsvasken fra kl 8.00 til kl 13.00 og fra kl 13.00 til kl 18.00. Ingen av maskinen må være i bruk utenom disse periodene, men hvis det er nødvendig kan den som vasker om ettermiddagen la tøyet henge til tørk over natten dersom det blir hentet neste morgen mellom kl 7.00 og kl 7.30.

6. Etter bruk av vaskeriet skal det ikke ligge igjen såpepulver noen steder, overflatene på maskinene skal være tørket av, alle maskindørene skal være åpne, og eventuelt bøss skal være tatt bort fra slukene. Når vaskeriet blir forlatt skal alt søppel (spesielt tom emballasje) fjernet, og lyset slått av og vinduene lukket.
   Gulvene i vaskeriene blir vasket en gang i uken ifm trappevask.

7. Hvis bløtekarene har vært benyttet må disse bli gjort skikkelig rene etter bruk. Karene kan ikke bli benyttet til farging av tøy.

November 2004

Styret

A/S CHRISTOFFERSTUNET

Ordensregler for sportsrommene

1.
I felles interesse må det til enhver tid være god orden i sportsrommene.

2.
Sykler kan oppbevares i sportsrommet hele året.
Sykkelstativene skal brukes. Sykler må ikke parkeres ved veggene hvis det er plass ledig i stativene.
Kasserte sykler må ikke oppta plass.

3.
Vintersportsartikler kan oppbevares i sportsrommet i den tid det vanligvis er vinterføre. Utenfor den tid skal ski m.v. oppbevares i egne kjeller/ loftsboder.

4.
Sportsrommet må ikke brukes av den enkelte familie til oppbevaring av bildekk, kasser, kartonger, møbelgjenstander, kassert leketøy, avisbunter o.a. Til dette nyttes egne kjeller/loftsboder.

5.
Lyset skal slukkes og døren lukkes (stenges med hevarm) når sportsrommet forlates.

6.
Vær så vennlig å følge disse retningslinjer for god orden til felles beste.

A/S CHRISTOFFERSTUNET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5699
AS CHRISTOFFERSTUNET

Velkommen til årsmøte i AS CHRISTOFFERSTUNET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 17:30, Tåsen seniorsenter - Tåsenveien 66, 0873 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS CHRISTOFFERSTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valgt på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valgt på generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Trygve Madsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Stabrun Smith
- Anna-Lena Johansson
- Hege Tiller
- Magnus Hallerud Christensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Rauken

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Trygve Madsen	Christophers Vei 3
Styremedlem	Andreas Haugan	Christophers Vei 18
Styremedlem	Anna-Lena Johansson	Christophers Vei 5
Styremedlem	Andreas Stabrun Smith	Christophers Vei 9
Styremedlem	Hege Tiller	Christophers Vei 1
Varamedlem	Unni Rauken	Christophers Vei 9

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Christofferstunet AS
Aksjeselskapet består av 51 leiligheter knyttet til aksjer.
Christofferstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 933724182, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
53 141

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Christofferstunet AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Fra april 2024 til mars 2025 er det avholdt 7 styremøter.
- Miljøtiltak utearealer
  - Busker, hekker, trær og annen beplantning er stelt og klippet. Dette er gjennomført av gartnerfirma som vi har tegnet avtale med for videre oppfølging og stell av vår hage. Avtalen er justert ned mht hyppighet og kostnad
  - I forbindelse med dugnaden ble det gjennomført arbeider med bed utenfor inngang ved nr 9. Dette skal videreføres i 2025. Beplantning skal gjøres så langt det er mulig mht økonomi.
- Tilstandsrapport/rehab fasader
  - Rehabilitering av fasader på bygningene 1-9 er gjennomført av Thorendahl med OBOS prosjekt engasjert for oppfølging av arbeidet. Som for arbeidet med 18-22 ble det oppdaget en del skader som er utbedret. Kvaliteten på utførelsen er veldig bra, og byggene fremstår nå som svært tiltalende. Totalprosjektets budsjett var MNOK 11, men sluttsummen ble ca kr 400 000 lavere.
  - Inngangspartier/dører var planlagt og budsjettert inn i fasadeprosjektet, men men ble tatt ut for å sikre at budsjettet ikke ble overskredet. Styret foreslår at arbeidet gjennomføres på dugnad i 2025.
  - Første del av rehab ble finansiert av midler fra salg av vaktmesterleilighet. Neste del rehab 1-9 har større bygningsmasse og er finansiert ved låneopptak. OBOSbanken har innvilget lån MNOK 7 som skal nedbetales på 20 år. Felleskostnadene vil øke med renter og avdrag, estimert av banken til kr 51 000 pr mnd. Låneopptaket var tilstrekkelig til å dekke kostnader til rehabiliteringsprosjektet, med et overskudd som er tilført vår sparekonto.
  - Forrige arbeid med fasader var i 2007, dvs 16 år siden
- Enkel skinne/rampe for enklere transport av sykler og barnevogner ned til sportsbod er montert i alle trappeløp.
- Styret har vurdert bytte av leverandør for avregning av fyring/oppvarming. Lyse er vurdert. De kan levere tjeneste slik at beboere kan bli fakturert løpende for eksempel kvartalsvis for faktisk forbruk. Det er ikke tatt noen beslutning om dette
- Brannsikkerhet ble gjennomgått i tilstandsrapporten. Egen rapport mht dette er også mottatt. Rapporten tar opp flere forhold bl a brannsikring av loftsleiligheter. Styret har arbeidet videre med plan for et slikt tiltak, og har gjennomført befaringer. Styret skal arbeide videre med dette før det tas en beslutning om gjennomføring. Det er satt av midler til konsulenttjenester i 2025 men ikke til gjennomføring.
- Telia avtalen for TV/Bredbånd er reforhandlet og fornyet til redusert pris
- Diverse:
  - Besvart henvendelser fra beboere.
  - Gjennomfører dugnad

Fremtidige planer:

- Styret har anskaffet en OBOS vedlikeholds modul. Ved hjelp av denne vil det bli utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette skal bidra både til nødvendig planmessig vedlikehold, og også forutsigbarhet i fremtidige kostnader. Planen utvikles i samarbeid med OBOS prosjekt. Videreføring av dette arbeidet er startet opp.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Rehab fasader nr 1-9
2023 Rehab fasader nr 18/22
2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
2022 Uteplass med benker og bord
2022 Nytt nøkkelsystem
2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
2021 Nytt tak nr 18-22
2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
2019 Vakumutlufter varmeanlegg (lufter automatisk radiatorer)
2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
2014 Rehabilitert spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerne.
2012 Skjøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
2009 Nye utelys.
2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2007 Rehabilitering av fasaden.
2006 Nye vindskier.
2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
1999 Nye entrédører.
1999 Nye dører, låser og nøkler.
1998 Maling av alle oppganger.
1997 Nye balkonger.
1997 Utvendig maling av byggene.
1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
1992 Skiftning av varmtvannsberedere (6 stk.)
1987 Veggisolasjon utvendig.
1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
1981 Ny fyrkjele
1958 Byggeår

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr – 6 621 240 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler på kr 980 331 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025.
Innkreving for TV/bredbånd ble redusert med kr 69 per mnd. fra kr 569 til kr 500 per mnd. fra 01.04.2025.
Innkreving for A-konto oppvarming ble økt med 33% fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933 724 182, KUNDENR. 5699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 537 290	2 810 665	3 517 000	3 804 000
Andre inntekter	3	-333	353 827	0	365 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 536 957**	**3 164 492**	**3 517 000**	**4 169 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 337	-24 100	-24 000
Styrehonorar	5	-100 000	-87 500	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-29 790	-21 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 331	-8 661	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-105 003	-99 855	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-567 757	-8 918	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 969 028	-4 340 412	-7 135 000	-260 000
Forsikringer		-190 520	-165 944	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-600 186	-250 909	-592 000	-686 000
Energi/fyring		65 472	-126 881	-65 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-341 307	-333 028	-352 000	-305 000
Andre driftskostnader	10	-324 723	-306 382	-331 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 189 273**	**-5 762 495**	**-8 956 100**	**-2 091 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 652 316**	**-2 598 003**	**-5 439 100**	**2 078 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 347	128 230	0	0
Finanskostnader	12	-979 271	-763 021	-837 000	-1 199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-968 924**	**-634 791**	**-837 000**	**-1 199 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 621 240**	**-3 232 794**	**-6 276 100**	**879 400**
Overføringer:					
Udekket tap		-6 621 240	-3 232 794		

AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933 724 182, KUNDENR. 5699

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	938 370	947 848
Rehabilitering	14	274 433	507 132
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	15	4 409 928	4 430 240
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 775 294**	**6 037 783**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 201	14 293
Energiavregning		134 098	130 829
Forskuddsbetalte kostnader		76 347	91 094
Driftskonto OBOS-banken		876 881	49 479
Sparekonto OBOS-banken		7 286	1 117 588
SUM OMLØPSMIDLER		**1 105 812**	**1 403 283**
SUM EIENDELER		**6 881 106**	**7 441 066**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	102 000	102 000
Udekket tap	17	-14 149 782	-7 528 542
SUM EGENKAPITAL		**-14 047 782**	**-7 426 542**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 686 407	13 288 039
Annen langsiktig gjeld	19	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 803 407**	**14 405 039**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 147	45 831
Leverandørgjeld		39 665	297 464
Påløpte renter		6 669	74 793
Påløpte avdrag		0	44 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		**125 481**	**462 569**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 881 106**	**7 441 066**
Pantstillelse	21	25 739 440	18 739 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i AS Christofferstunet

Karl Trygve Madsen/s/ Jennie Anna-Lena Johansson/s/ Andreas Haugan/s/

Hege Tiller/s/ Andreas Stabrun Smith/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 714 758
Kabel-TV	338 785
Garasje	316 800
Renhold	113 035
Parkering	46 400
Eiendomsskatt	7 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 537 290**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	-1 200
Opprydding kundereskontro	67
Parkering	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**-333**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 532, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 625
Kostnader ved rehabilitering prosjekt	-557 132
SUM KONSULENTHONORAR	**-567 757**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasaderehabilitering, Thorendahl AS	-6 043 753
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 043 753**
Drift/vedlikehold bygninger	-34 028
Drift/vedlikehold VVS	-757 639
Drift/vedlikehold elektro	-13 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 931
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 890
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 930
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 969 028**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 554
Vann- og avløpsavgift	-447 724
Feieavgift	-14 416
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-600 186**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-5 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 216
Annen leiekostnad	-169
Annet driftsmateriale	-9 304
Lyspærer og sikringer	-630
Vaktmestertjenester	-106 481
Renhold ved firmaer	-105 000
Snørydding	-64 116

Andre fremmede tjenester	-2 110
Trykksaker	-108
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 532
Andre kontorkostnader	-6 142
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 581
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-324 723**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
SUM FINANSINNTEKTER	**10 347**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-978 604
Renter på leverandørgjeld	-667
SUM FINANSKOSTNADER	**-979 271**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	938 370
SUM BYGNINGER	**938 370**

Tomten ble kjøpt i 1958
Gnr.53/bnr.141
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 51
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	274 433
SUM REHABILITERING	**274 433**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	
		1
Garansjeanlegg		
Tilgang 2020	4 404 509	
		4 404 509
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 250	
Avskrevet tidligere	-5 417	
Avskrevet i år	-5 417	

		5 415
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	48 750	
Avskrevet tidligere	-33 854	
Avskrevet i år	-14 894	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2015	44 375	
Avskrevet tidligere	-44 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 150 924**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 418**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 102 000 fordelt på 51 aksjer a kr.2 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier akjser på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	127 729	
Nedbetalt i år	32 310	
		-2 339 961
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	176 157	
Nedbetalt i år	56 050	
		-4 067 793
OBOS-banken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-8 209 147	

Nedbetalt tidligere	1 977 462	
Nedbetalt i år	301 192	
		-5 930 493
OBOS-banken 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2008	-2 350 000	
Nedbetalt tidligere	841 698	
Nedbetalt i år	151 335	
		-1 356 967
OBOS-banken 5		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig	-1 865 000	
Nedbetalt i år	145 873	
		-6 940 225
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 686 407**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonsinnskudd	-1 117 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 117 000**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-433 211
SUM INNTEKTER	**-433 211**
KOSTNADER	
Administrasjon	45 495
Olje	494 714
Strøm	205 112
SUM KOSTNADER	**745 321**
Uoppgjorte avregninger	-178 012
SUM ENERGIAVREGNING	**134 098**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 686 407
TOTALT	**19 686 407**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	938 370
Tomt	152 563
TOTALT	**1 090 933**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS CHRISTOFFERSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS CHRISTOFFERSTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6W4VW-QU3C-YIED2-5B5BE-7MOWY-FE7YE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 5699 **Selskapsnavn:** AS CHRISTOFFERSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0258/25 . Vår ref.: 5699-1-47 Dato: 03.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Christofferstunet
Organisasjonsnr:	933724182
Aksjonær:	Lefdal, Martin Tvedt
Medaksjonær:	Lefdal, Rikke Tvedt
Leilighetsnummer:	47
Aksjeboenhetsnumer:	00047
Adresse:	Christophers Vei 22, 0871 OSLO
Aksjenummer:	47
Gnr.	53
Bnr.	141

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6646813.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering/garasjer: Kan leies, følger ikke leiligheten ved salg. Styret tildeler plasser etter venteliste. Garasjeleie pr. d.d. er kr. 1 500,- og parkeringsleie kr. 400,- pr. mnd. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass. Styregodkjennelse 20 dager. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Selskapet har vedtatt større låneopptak for utbedring av fasade m.m. Ta kontakt med styreleder for mer informasjon rundt låneopptak og arbeid som skal utføres. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.04.2025. Innkreving TV/bredbånn settes ned til kr 500 per mnd. fra 01.04.2025. A-konto oppvarming økes med 33% fra 01.04.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207363715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	341 780,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207657743
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	5 796 686,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207937819
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	2 324 665,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207981370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	4 042 020,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208292021
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	6 861 619,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 508,00-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	624,00	
Eiendomsskatt		46,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		46,00 fra 01.09.2025
Trappevask	185,00	
Felleskostnader	6 199,00	
TV/internett	500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	222,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 342,-
Annen formue:	21 194,-
Gjeld:	413 976,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207363715
Restsaldo:	7 340,09
Kapitalkostnader:	326,72

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207657743
Restsaldo:	124 500,03
Kapitalkostnader:	1 216,72

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207937819
Restsaldo:	49 918,92
Kapitalkostnader:	320,90

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207981370
Restsaldo:	86 801,06
Kapitalkostnader:	553,62

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208292021
Restsaldo:	147 342,80
Kapitalkostnader:	1 091,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 415 902,90,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Karl Trygve Madsen, e-post: christofferstunet@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5699
Christofferstunet AS

Velkommen til generalforsamling i Christofferstunet AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5699

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjennelse av låneopptak ifm. rehabilitering av fasader

Med vennlig hilsen,
Styret i Christofferstunet AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Karl Trygve Madsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Haugan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjennelse av låneopptak ifm. rehabilitering av fasader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret innkaller aksjonærene til en ekstraordinær generalforsamling digitalt for å vedta låneopptaket som ble presentert under årets generalforsamling. Låneopptaket er nødvendig for å få ferdigstilt den pågående fasaderehabiliteringen, men på grunn av begrensning i våre vedtekter, så kan ikke OBOS-banken utbetale innvilget låneramme før det er blitt vedtatt på en generalforsamling.

Kort saksinformasjon:
Som informert i styrets arbeid under årets generalforsamling, så er vi godt i gang med rehabilitering av fasader.

Vi gjengir tekst fra styrets arbeid hentet fra årets årsmøteinnkalling:

"Fasader på bygningene 18-22 er gjennomført av Thorendahl med OBOS prosjekt engasjert for oppfølging av arbeidet. Det ble oppdaget en del skader som er utbedret, og som også medførte forsinkelser i forhold til plan, og også overskridelse av kostnader. Kvaliteten på utførelsen er veldig bra, og bygget fremstår nå som svært tiltalende. **Totalprosjektets budsjett er nå estimert til ca MNOK 11.**

Inngangspartier/dører vil bli pusset opp samtidig med rehabilitering av fasadene. Første del av rehabiliteringen ble finansiert av midler fra salg av vaktmesterleilighet. Neste del rehab 1-9 har større bygningsmasse og må finansieres ved låneopptak. **OBOS-banken har innvilget lån MNOK 7 som skal nedbetales på 20 år.**

Felleskostnadene vil øke med renter og avdrag, estimert av banken til kr 51 000 pr mnd. Forrige arbeid med fasader var i 2007, dvs. 16 år siden".

Situasjonen nå er at OBOS-banken ikke vil godkjenne utbetaling av låneopptaket på grunn av selskapets vedtekter § 7-2 punkt 4 hvor det står følgende:

"Beslutninger om større arbeid og prosjekter, samt låneopptak i størrelsesorden større enn NOK 500 000,- skal forelegges generalforsamling med mindre det gjelder hastesaker".

Fullmakt om rehabilitering av fasader ble gitt til styret på generalforsamlingen gjennomført 18.04.2023. **Det er altså låneopptaket på kr 7 000 000 styret ber nå om å gå godkjent på en ekstraordinær generalforsamling.**

Forslag til vedtak

Låneopptak på kr 7 000 000 godkjennes for å kunne ferdigstille fasaderehabiliterinen som ble vedtatt på generalforsamlingen 18.04.2023.

Vedlegg

1. 5699 Christofferstunet AS.pdf

Vedtekter
for
AS CHRISTOFFERSTUNET
Gnr. 53 Bnr. 141, Oslo
Org nr 933 724 182

Vedtatt på generalforsamling den 25. april 1979
Endret 26. september 2006.
Endret 11. mai 2011.
Endret 15. mai 2014 (§8-7 (2), 2. ledd)
Endret 14.05.18, 02.04.19, 02.06.20, 30.04.21 og 04.09.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Christofferstunet er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i samme kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102 000,-, kroneretthundreogtotusen, fordelt på 51 aksjer á kr 2 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En aksjeeier 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) For parkering/garasje kan kun en plass (garasje eller oppstillingsplass) disponeres per leilighet, fremleie av garasjen er ikke tillatt, ved utleie eller salg av leilighet følger ikke parkeringsplass med og alle som har garasjeplass plikter å bruke dette til kjøretøy og garasje kan ikke utelukkende brukes som bod.
Alle som har biloppstillingsplass overtar vedlikehold, som snømåking og strøsand på egen plass.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å installere kjøkkenvifter i felles luftekanal eller kjøkkenvifte ut mot fri luft og det er ikke tillatt å male igjen luftventilene på radiatorene.

(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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

(8) Før det blir gjort større endringer i leilighetene må styret konsulteres. Det er under ingen omstendigheter tillatt å foreta endringer som berører vesentlige tekniske eller strukturelle forhold ved bygningene. Eventuelle endringer av denne typen vil kunne resultere i erstatningsansvar. For arbeid som krever godkjennelse fra bygningsetaten må denne være i orden før arbeidet påbegynnes.

Før godkjente arbeider påbegynnes, skal naboene varsles. Nabovarselet bør informere om startdato, anslagsvis avslutningsdato og eventuell stengning av vann.
Sterkt støyende arbeid må foregå på dagtid og være avsluttet kl 17:00 (meisling, boring og vedvarende hamring). Lite støyende arbeid kan utføres mellom kl 18:30 og 22:00.

(9) Beboerne skal selv vedlikeholde balkongene innvendig.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskiftning av vinduer og balkongdører tilfaller andelseieren.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 1 år. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

(4) Beslutninger om større arbeid og prosjekter, samt om låneopptak i størrelsesorden større enn NOK 500.000, - skal forelegges generalforsamling med mindre det gjelder hastesaker.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for

et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i generalforsamling for vedtak om vesentlige endringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.24
Selskapsnummer: 5699 **Selskapsnavn:** Christofferstunet AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Karl Trygve Madsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Andreas Haugan er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjennelse av låneopptak ifm. rehabilitering av fasader

Låneopptak på kr 7 000 000 godkjennes for å kunne ferdigstille fasaderehabiliterinen som ble vedtatt på generalforsamlingen 18.04.2023.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ole Djøseland
Christophers vei 22 D.s.

0871 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910103243	94/17346

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	30. mars 1994

Arbeidssted : 053/0141 Christophers vei 22
Byggherre : Ole Djøseland, Christophers vei 22, 0871 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE AV SOVEALKOVE OG TAKVINDU

FERDIGATTEST

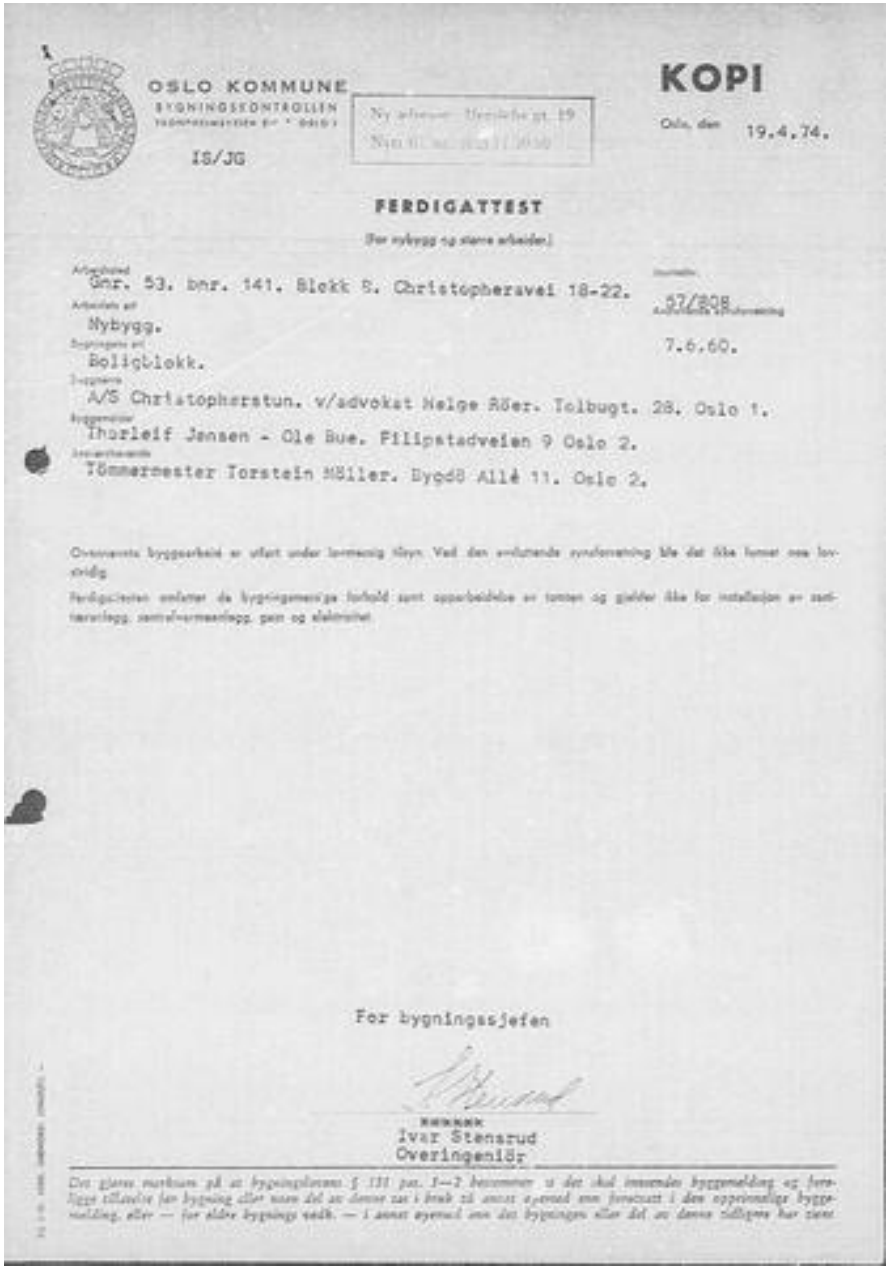
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

IS/JG

Ny adresse: Hegdehaugsv. 19

Oslo, den 19.4.74.

KOPI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet: Gnr. 53. bnr. 141. Blokk S. Christopheravei 18-22.

Journalnr.: 57/808 (Ved alle henvendelser oppgis dette nummer)

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Boligblokk.

7.6.60.

Byggherre: A/S Christopherstun. v/advokat Helge Røer. Tollbugt. 28. Oslo 1.

Byggmester: Thorleif Jensen - Ole Bue. Filipstadveien 9 Oslo 2.

Ansvarshavende: Tømmermester Torstein Møller. Bygdø Allé 11. Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Ivar Stensrud
Overingeniør

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har vært.

199504541 9

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TT Bygg AS
Christophers vei 10
0871 OSLO

Dato: 22.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100104-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTOPHERS VEI 22	Eiendom:	53/141/0/0
Tiltakshaver:	Peter Martin Monsen	Adresse:	Christophers vei 22, 0871 OSLO
Søker:	TT Bygg AS	Adresse:	Christophers vei 10, 0871 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CHRISTOPHERS VEI 22

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.04.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Peter Martin Monsen, Christophers vei 22, 0871 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRMA 2020 SA
Uelands gate 57E
0457 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2022
Torgeir Nordbø	202113962 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Gjermund Falck Johansen	

Adresse:	CHRISTOPHERS VEI 22	Eiendom:	53/141/0/0
Tiltakshaver:	Sigrid Valen Hestetun	Søker:	FIRMA 2020 SA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Christophers vei 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til boareal og innsetting av takvinduer – H0401, mottatt 10.01.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113962			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1		1/17
Plan og snitt nytt rom	E7	06.09.2021	1/21
Fasade nordvest	E6	06.09.2021	1/26
Fasade sørøst	E5	06.09.2021	1/27
"Som-bygget" Plan og snitt			23/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sigrid Valen Hestetun, Christophers vei 22, 0871 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

199504541 9

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lund & Utheim Ark.kont. AS
Bygdøy alle 28

0265 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950080464	96/5055

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anne K. Westerheim	25. januar 1996

Arbeidssted : 053/0141 Christophers vei 18-22
Byggherre : Christofferstunet AS v/G. Øvrevik, Christophers vei 3, 0871 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2 OG 3 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til vår påtegning av 25.01.96 på kartet.

Samferdselsetaten (tidligere veivesenet) ga 10.01.96 dispensasjon fra veglovens § 29 for avstand inntil 10,5 meter fra midt regulert vei, Cristophers vei. Kfr. vedlagt gjenpart.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må innsendes for godkjenning.

Balkongene må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01 Ansvarshavende være godkjent. ✓

02 Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være godkjent.

03 Fargevalg på de nye balkongene og event. ny fasadefarge innsendes.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

199504541 9

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Anne K. Westerheim
Avd.ing.I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Åpning i vegg i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Christophersvei 18.	gnr. 53, bnr. 1.	64/1406

Byggherre	Ansvarshavende
Fru Ingeborg Kindem Christophersvei 18 OSLO 8.	Murmester Arne Norsted Ammerudveien 33 c OSLO 9.

Dato
HB/NU.
19. august 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Brosthen

10000 B A 489/63 -

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201077
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTOPHERS VEI 22
Postadresse:	0871 OSLO
Matrikkel:	0301-53/141

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201077

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jeanette Flagstad
Christophers vei 18
0871 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200404733-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTOPHERS VEI 18	Eiendom:	53/141/0/0
Tiltakshaver:	Jeanette Flagstad	Adresse:	Christophers vei 18, 0871 OSLO
Søker:	Jeanette Flagstad	Adresse:	Christophers vei 18, 0871 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om innsetting av takvindu datert 07.05.04, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Melding
Meldingen omfatter innsetting av takvindu mot vest.

Gjeldende plangrunnlag:
Vedtekter for gnr. 53, bnr. 141, S – 694. Eiendommen er regulert til boligformål.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

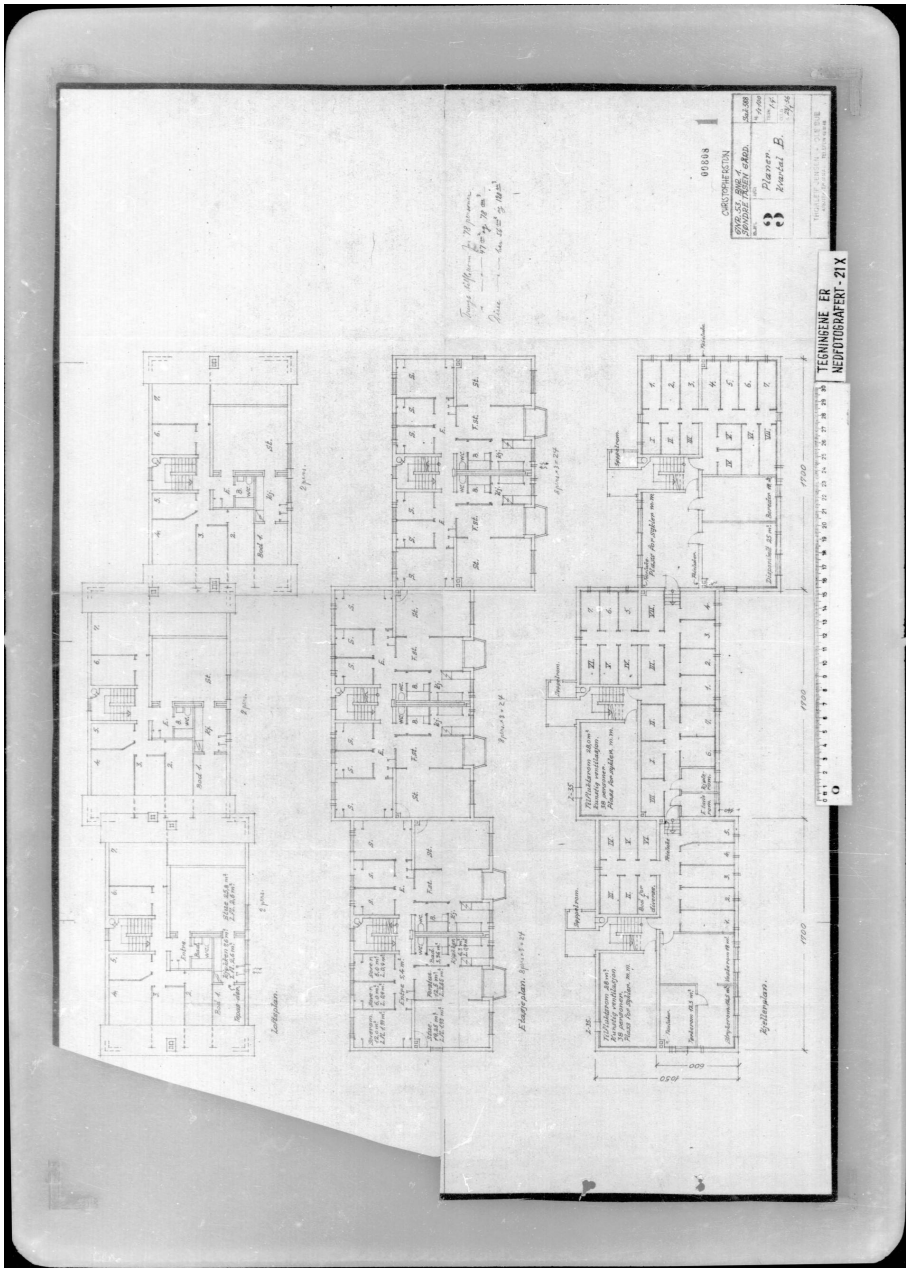
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Avvikende plassering skal godkjennes av kommunen, jfr. § 25 i SAK.

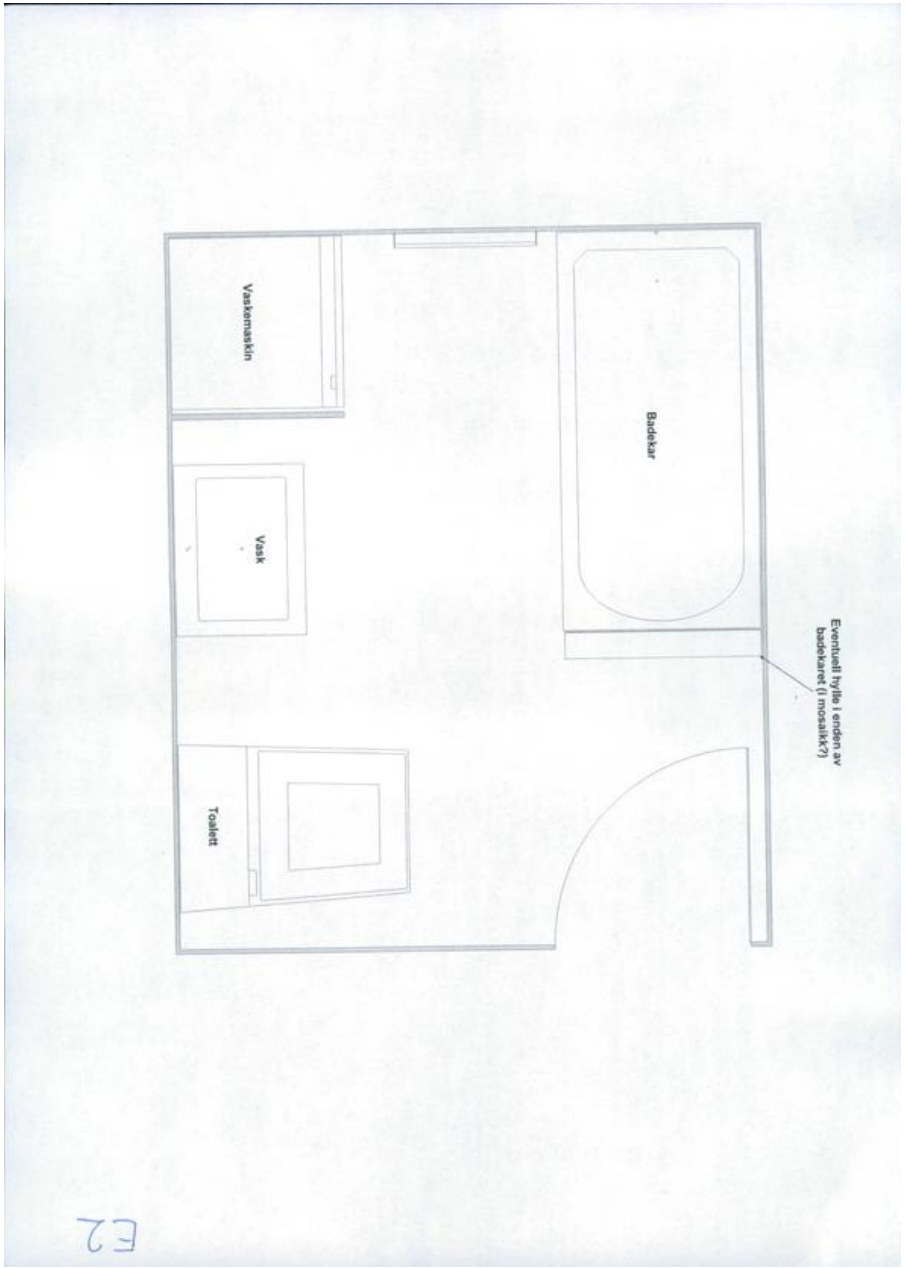
Avfall:
Avfallsplan ble godkjent 07.05.04.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
saksbehandler

Eva Lyseng
sidemannskontrollør


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


Vaskemaskin
Badekar
Vask
Toalett
Eventuelt hylle i endgen av badekaret (i mosaikk?)
E2

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

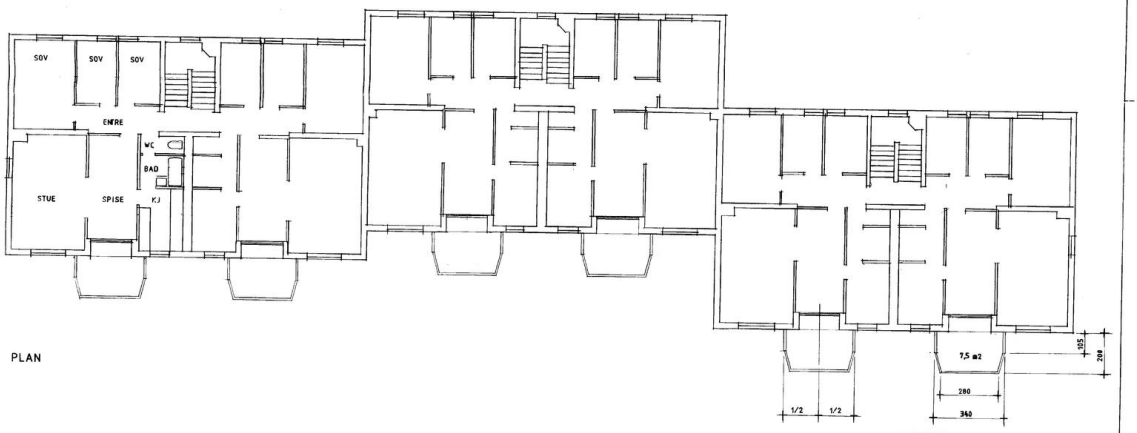
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201077
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTOPHERS VEI 22
Postadresse:	0871 OSLO
Matrikkel:	0301-53/141

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201077

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



PLAN

MOTTATT
13. DES. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

RIDES	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	TEGN
A		ENDRING PÅ BALKONG	12.95	EES

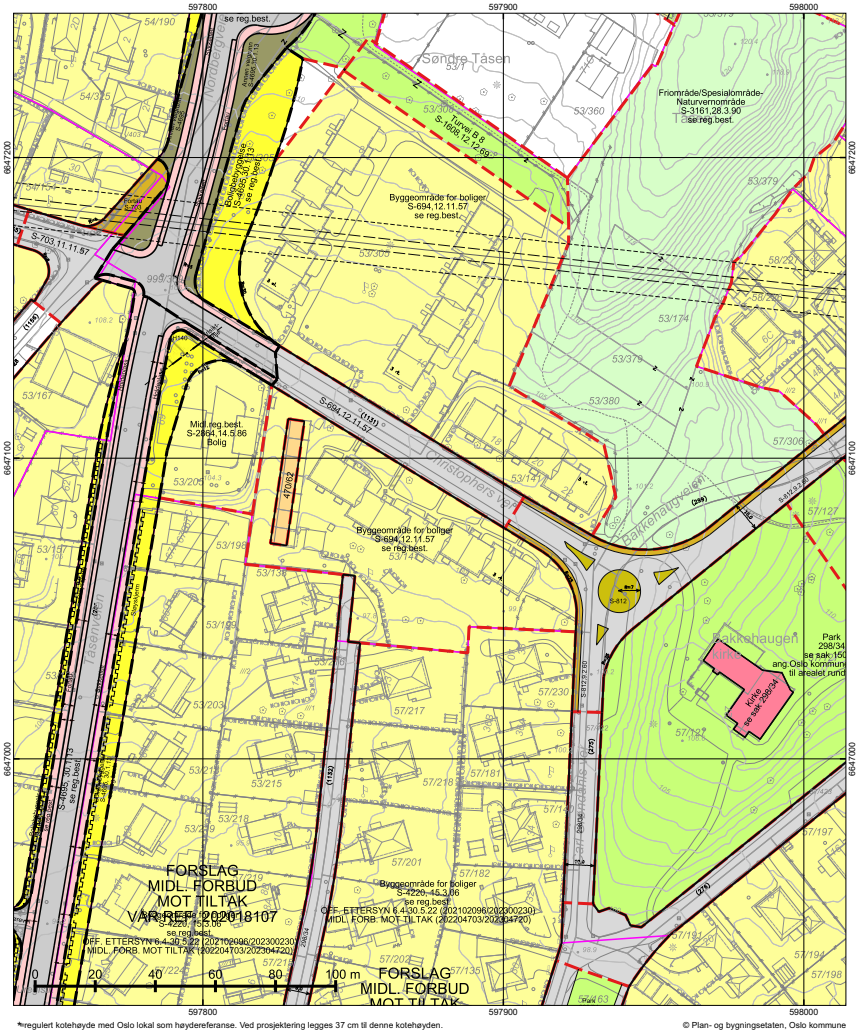
CHRISTOPHERS VEI 18-22, UTSKIFTING AV BALKONG

PLAN

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	EES
KONTROLLERT	
DATO	28.11.95

SAK NR 579 | TEGN NR 3005 | REV A

L&U LUND & UTHEIM ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 39 N365 OSLO TLF 22 430480 FAX 22 440241



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144042/ 86513453
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: CHRISTOPHERS VEI 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/141

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

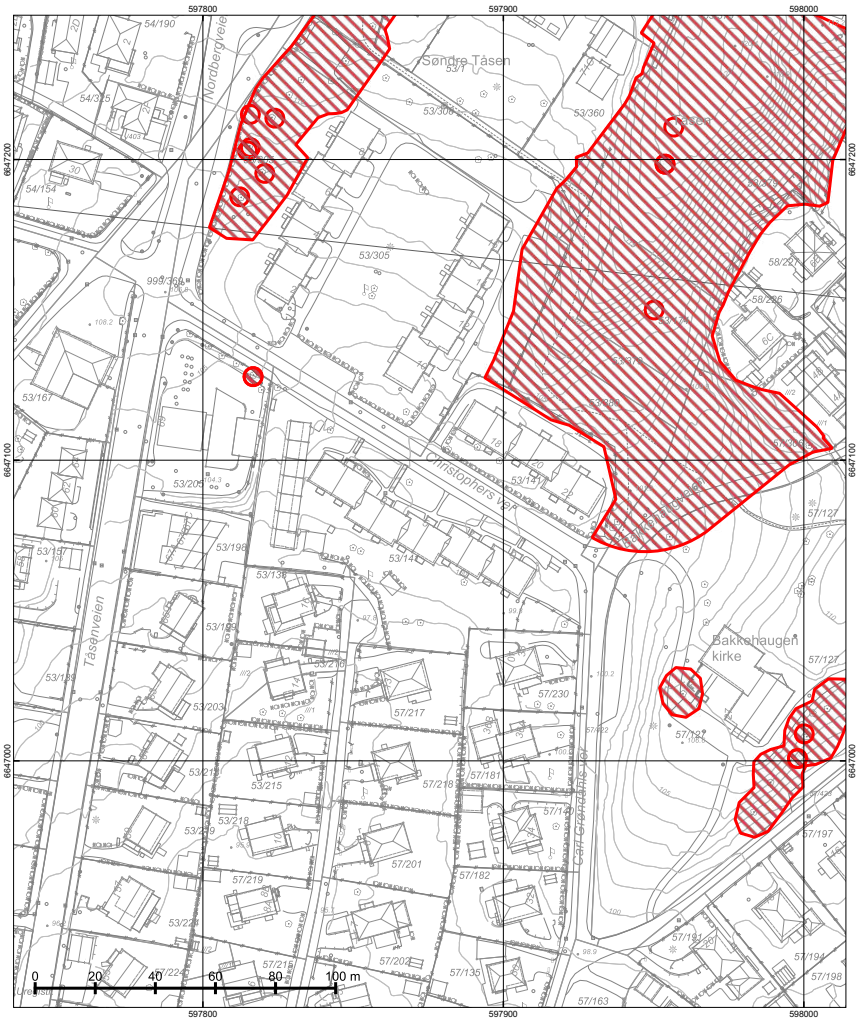
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

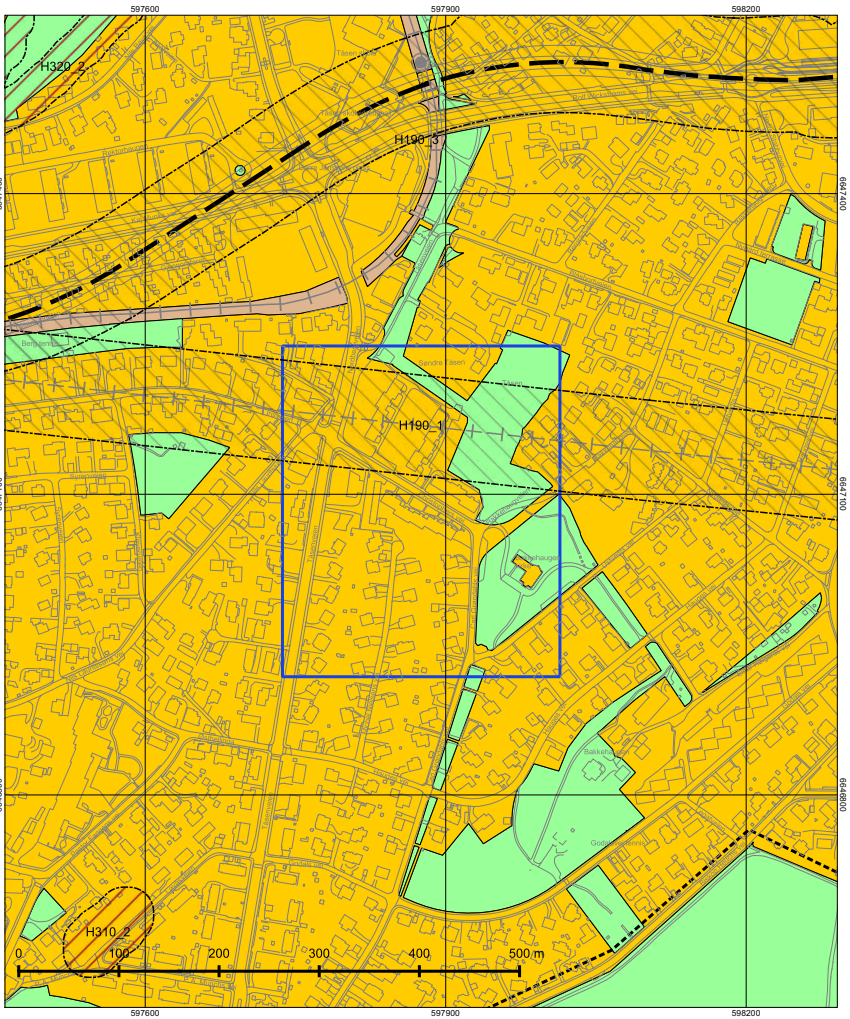
Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144042/ 86513453
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: CHRISTOPHERS VEI 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/141

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144042/86513453
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-812

Regulering av Rolf Wickstrøms vei mellom Sognsvannsbanen og Maridalsveien, Bakkehaugsveien, del av Blåsbortveien m.fl.

S-812 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.02.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001445
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V131072

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

S-694

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tåsen søndre, gnr. 53, bnr. 141 m.fl.

Vedtaksdato: 12.11.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701436
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 47062

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 53, bnr.141 m.fl., Søndre Tåsen.

§ 1. Planen angir bebyggelsens plassering grunnflate og høyde.

§ 2. Bebyggelsen føres opp av brannfaste materialer, og innredes for vanlig beboelse.

§ 3. Bebyggelsens material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes takplan, med nødvendig oppriss, som viser piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 4. Garasjeanleggene føres opp av brannfast materiale. Planen angir anleggenes plassering og grunnflate.

§ 5.
a. Plan for opparbeidelse av eventuelle lekeplasser samt for oppsetting av tørkestativer skal godkjennes av plan- og anleggskontoret.
b. Plan i målestokk 1:200 for terrengbehandling og beplantning skal innsendes til og godkjennes av plan- og anleggskontoret.
c. Ingen del av arealet må beplantes med busker eller trær som vil virke sjenerende for naboene.

§ 6. Gjerder tillates oppsatt kun mot naboer. Langs veier kan om ønskes settes opp 20 cm. høyt plengjerde av vinkeljern.

§ 7. Utvendige søppelkasser tillates ikke oppsatt. Det arrangeres søppelnedkast og/eller godkjent søppelforbrenningsanlegg i hver blokkenhet.

§ 8. Fellesantenne settes opp for hver blokkrekke.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 11. For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

47062

Gnr.53 bnr.141. Garasje for 16 biler + 6 biler, Christoffers vei.

47062 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.08.1962
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196202563
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-694

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

S-4695

UELANDSGATE, TÅSENVEIEN, NORDBERGVEIEN. Detaljregulering. Alt.1

Vedtaksdato: 30.01.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200903231

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200903231

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UELANDS GATE, TÅSENVEIEN, NORDBERGVEIEN - ALTERNATIV 1. Gnr.53 Bnr.121 m. fl.

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket Alt. 1, kartnummer OIS-200903231-1, datert 06.06.2011, revidert 26.06.2012 og 04.10.2012.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Institusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trasé for sporveg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssone
- Sikringssone - frisikt

§ 3 *Sikringssone – frisikt*
Planen omfatter frisiktssoner i kryss i henhold til Statens vegvesens håndbok 017. Frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, reklameskilt og andre gjenstander over en høyde på 0,5 m. Private avkjørsler skal sikres frisikt i en trekant sone 35 m fra øyepunktet og 2,5 m fra kanten fortau og i en høyde fra 0,5 m og høyere.

§ 4 *Universell utforming*
Vegdirektoratets håndbok 278, legges til grunn.

§ 5 *Leskur*
Leskur kan settes opp ved holdeplasser.

§ 6 *Bebyggelse og anlegg samt grønnstruktur*
Reguleringsbestemmelser fra tilliggende formål skal gjøres gjeldene.

§ 7 *Avkjørsler*
Fellesavkjørsel fra Tåsenveien gjelder for følgende tomter og er vist med piler og med f_kjøreveg på plankart:

- Gnr. 53 Bnr. 23
- Gnr. 53 Bnr. 370
- Gnr. 53 Bnr. 133
- Gnr. 53 Bnr. 159
- Gnr. 53 Bnr. 162
- Gnr. 53 Bnr. 182
- Gnr. 53 Bnr. 166

§ 8 *Fotgjengerfelt*
Det reguleres fotgjengerfelt i Uelands gate i forlengelse av Grønn rute mot Bredo Stabells vei.

§ 9 *Støyskjerming*
Støyskjermer tillates plassert, som vist på plankartet. Boder, porter og uthus kan integreres i støyskjermene. Den del av eventuell støyskjerm som overstiger 2,0 m i høyde, skal utføres i gjennomskinnelig materiale. I formålsgrense mot fortau plantes hekk eller annen vegetasjon med minimum 1m høyde samtidig med veganlegget.

§ 10 *Sikring av eksisterende vegetasjon*
Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal sikres i anleggsfasen.

§ 11 *Utforming og beplantning*
Veianlegget inkl. murer, skjæringer/fyllinger og eventuell støyskjerming skal framstå med et tiltalende uttrykk tilpasset Tåsenveiens grøntpregede villaveikarakter. Eksisterende vegetasjon som fjernes skal erstattes med ny beplantning på areal mellom fortau og regulert støyskjerm som angitt på plankartet.

§ 12 *Dokumentasjon*
Byggesøknad for gateopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise opphøyde gangfelt, fartshumper, avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, murer, støyskjerming, m.v.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.01.2013 sak 24. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.02.2013

Emilie Stang, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0258/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christophers vei 22 0871 OSLO

Betegnelse: Gnr 53, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no