

Christies gate 30B



Velkommen til

Christies gate 30B



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Rålekker og påkostet 3R med vestvendt balkong - Kjøkken og bad fra 2019 - Svært høy standard - Rolig i indre gård

Prisantydning	6 700 000,-
Fellesgjeld	115 505,-
Omkostninger	171 720,-
Totalpris	6 987 225,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 580,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Christies gate 30 B! En lekker og eksklusiv 3-roms leilighet med vestvendt og luftig balkong. Gjennomgående planløsning og store vindusflater gir leiligheten rikelig med naturlig lys. Her får du åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 romslige soverom og svært god standard. Leiligheten har en rolig beliggenhet i en blindvei på Grünerløkka. Klassisk og velholdt bygg!

Kort om:

- Svært høy standard
- Vestvendt og solrik balkong
- Luftig beliggenhet med hyggelig utsyn
- Store vindusflater og gjennomgående planløsning
- Takhøyde på 2,65 meter
- Delikat bad fra 2019 (Oppgradert i 2023)
- Moderne kjøkken fra 2019
- Lekker peisovn fra Nordpeis
- Flott 1-stavs eikeparkett
- 3 boder
- Rolig og attraktiv beliggenhet i klassisk og velholdt bygg

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	5 kvm

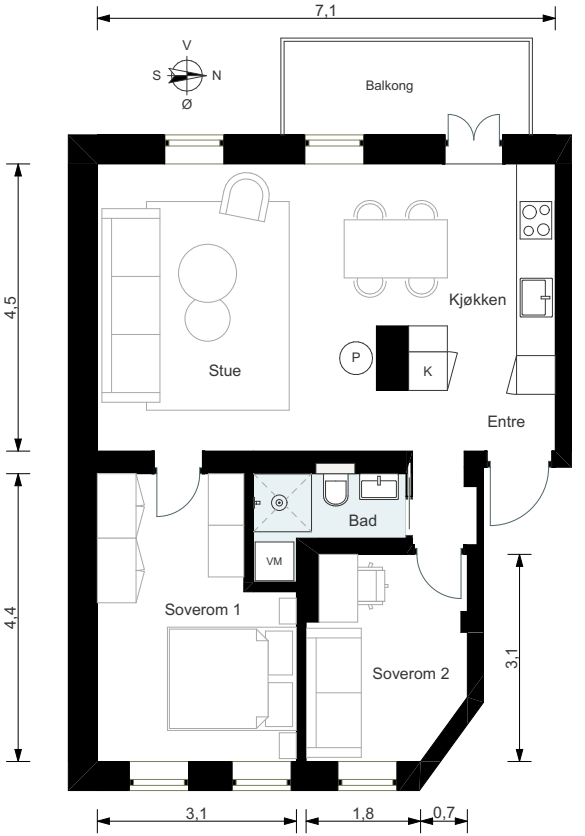
Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 1 kvm. Trappebod mellom etasjene
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftbod med skråtak (Gulvflate målt til 4 kvm)
Total BRA: 2 kvm.

Christies gate 30B, 0557 Oslo
4. etasje



Bildet er kun ment til illustrasjon, avvik kan forekomme























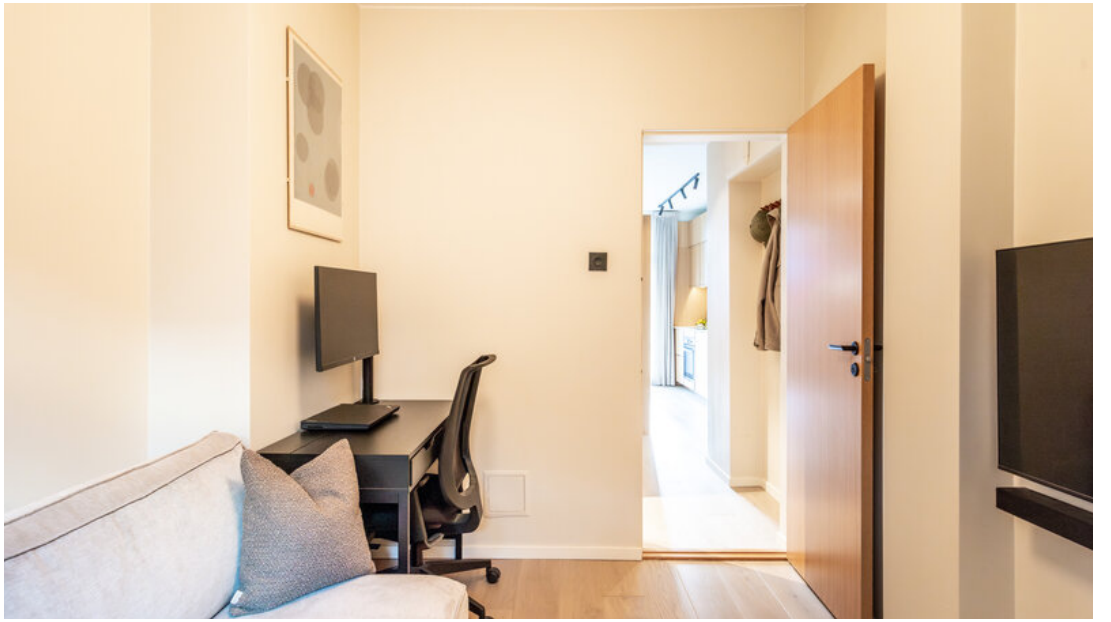


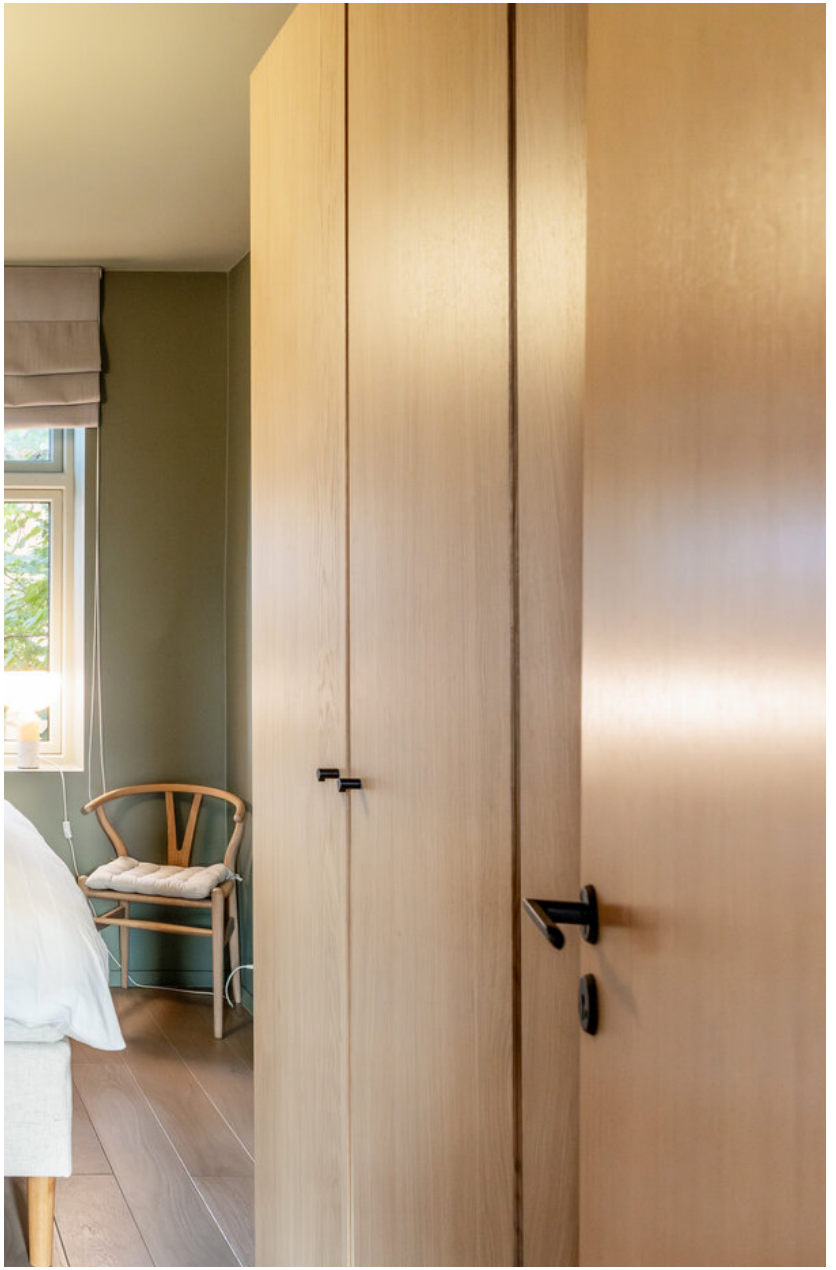























CANDY





Informasjon

Christies gate 30B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0360/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Christies gate 30B, 0557 OSLO
Gnr 225, bnr 49, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erlend Skattum

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
115 505,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 815 505,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 987 225,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 999 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Areal
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 1 kvm. Trappebod mellom etasjene
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftbod med skråtak (Gulvflate målt til 4 kvm)
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4 m^2.
- En trappebod mellom etasjene på ca. 1,1 m^2.
- En kjellerbod på ca. 5 m^2.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy. Allerede her får man et godt førsteinntrykk av leiligheten. Alle rom er helsparklet og malt i 2022.

Stue/kjøkken:
Stuen oppleves som lys og luftig, med åpen løsning mot kjøkkenet. Her finner du elegante overflater med 1-stavs eikeparkett og nyoppussede vegger. De pene overflatene kombinert med store vindusflater gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6 kvm, med nytt terrassegulv fra 2022. Balkongen har en åpen og fri utsikt, og byr på solrike ettermiddager og kvelder. Her har du sol til rundet 21:30 om sommeren.

Lekkert IKEA-kjøkken fra 2019 med fronter i eik. Her er det rikelig med både oppbevaringsplass og benkeplass, sistnevnte på en flott benkeplate fra Oslo Plateskredderi. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frysedel. Kullfilterventilator over kokeplass.

Bad:
Nytt og delikat bad fra 2019, som senere er oppgradert i 2023 med nytt sluk, utvidelse av dusjsonen, nytt fall til sluk, nye fliser på gulvet og ny servant. Flotte detaljer i eik og eksklusive fliser. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og dusj med innfellbare glassdører. Badet har varmekabler i gulv, og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte med luktsensor.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og eventuell kontorpult. Rommet har et stort og praktisk garderobeskap. Store vindusflater

kombinert med god takhøyde gir en lys og luftig atmosfære.

Soverom 2:
Også det andre soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeskap. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp. Begge soverommene vender ut mot en rolig og skjermet indre gård, noe som gir en behagelig og stille atmosfære.

Boder:
- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4 m².
- En trappebod mellom etasjene på ca. 1,1 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Innvendige overflater:
Tak - Himlinger med malte plater. Malte plater med innfelt downlights på bad.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.
Vegger - Vegger med malte plater. Fliser og treplater på bad.
Gulv - Gulv med en-stavs eikeparkett. Fliser med varmekabler på bad.

Standard

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2011.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2009.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca, 5 m², lagt terrassebord på gulvet. Rekkverkshøyden ble målt til: 102 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Pipe og ildsted: Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 102 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gulv ved balkongdør
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert merker og skader i parketten ved balkongdøren. Dette kan skyldes bruksslitasje og eventuell fuktpåkjenning fra dørterskelområdet.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Skadede partier bør utbedres eller utskiftes. Kjøper må være oppmerksom på at skader ved balkongdør kan indikere tidligere fuktpåkjenning.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i

konstruksjonen.
Konsekvens/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. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

4. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner
Det er ikke installert vannstoppsystem med automatisk avstengning, slik dagens forskrifter krever ved plassering av vanninstallasjoner uten sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere vannstoppsystem i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kjøper må være oppmerksom på at bruk av vaskemaskin uten vannstoppsystem kan gi lekkasjer.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner 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

2022:
- Fjernet tidligere soverom i stuen
- Rettet ut og lagt ny enstavs parkett i stuen
- Helsparklet og malt alle rom
- Fjernet gips rundt pipe, murt og pusset ny pipe
- Montert ny peisovn fra Nordpeis
- Nye Terrassebord på balkong

2023:
- Støpt nytt fall til dusjen, og nytt sluk
- Lagt nye fliser på badegulvet
- Fuger og membran på bad kontrollert
- Utvidet dusjsone til 90x90, med nye dusjdører og armatur
- Ny servant og blandebatteri på badet
- Bygget på kjøkkenmodul inntil kjøleskap på kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser, armaturer og innredning. Bad pusset opp 2023 ifm en forsikringssak da det ble oppdaget bom i flis på baderomsgulvet. Utført av BOVG - Bygg og våtromsgruppen AS. Flis og støp til fall på gulv ble fjernet. tilstanden til hovedstøpen og membranen ble sjekket og kontrollert. Begge elementer ble godkjent samt at membranen ble utbedret med brett under terskel til dør. Det ble lagt ny støp til fall, dusjsonen ble samtidig utvidet til 90x90, og sluket ble byttet. Dusjdørene og dusjarmatur ble byttet, nytt servantskap og blandebatteri.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser armaturer og innredning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser armaturer og innredning. Dokumentasjon kan sikkert fremlegges av tidligere eier. Men dette arbeidet er over 5 år gammelt. BOVG - Bygg og Våtromsgruppen var inne i 2023 for å utbedre bom i gulvflis og sjekket samtidig at støp og sveisemembran så bra ut. sluk ble også byttet.

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: Jeg fikk satt inn en rentbrennende peisovn fra nordpeis i 2022. Installasjonen ble utført og kontrollert av Ola

Solabakken v/ Feiemester Solbakken og co AS. Peisen er koblet på et fleksirørøret inne i pipen. Piperehabilitering utført ca. 2014. Takrenner renses og ca. annethvert år. utføres av Takrenneservice.no. sist gjort okt. 2024. Fasaden mot Christies gate ble renovert i november 2020, utført av Oslo Fasade AS. Nytt beslag og drenering til balkongene ble utført av A.Hansen Gruppern AS v/Are Frostad. Det ble satt inn panelovner og vifter i sokkelen til kjelleren til A og B blokken ifm. utbedring av luftfuktighet. Utført av Røa Elektriske desember 2022.

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: Hele det elektriske anlegget ble utbedret i 2019. - tidligere eier som utførte, har ikke samsvarserklæring. 2020- montering stikk gang, 2 stikk på kjøkkenbenk, stikk i bod og stikk + bryter på bad. utført Torpa el- installasjon AS. 2022 - Fjernet kabel og lagt kabel i rør til stikk/festepunkt taklampe over spisebord. montert 2 stikk stue og stikk på soverom og gjestesoverom. utført Røa Elektriske.

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: i forbindelse med renoveringen av leiligheten i 2019 ble det installert nytt fordelerskap og noen nye rørføringer. ukjent firma.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av loft i A og B blokken ble bruksendret og bygget ut til leiligheter. ca 2004. Ukjent firma/er for utførelse.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er viktig å fyre opp riktig og med riktig type ved i peisovnen for at det skal ta skikkelig fyr og bli riktig trekk.

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)
Ja
Beskriv: Det har ikke vært fukt og/eller råteskader i kjellerne som jeg vet om. Men det er naturlig litt fuktig klima i en slik kjeller fra 1899, men det er gjort tiltak for å utbedre dette. Det er støpt ny bunnplate med fuktsperre. Det er installert vifter i sokkel og installert panelovner for å holde temperaturen stabil. i 2025 har det blitt fjernet husopp i kjelleren i A blokken på veggen mot Christeies gate 32. Soppen kom fra nedgrav organisk matreriale i portrommet til CG32. Mycoteam har vært inne for å ta prøver samt skrevet start- og sluttrapport. Bygg og Malermestertjenesten AS utførte graving, fjerning av sopp og sanering av vegger /konstruksjoner.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: drenering til balkongene ble utbedret i 2023. se eget punkt om det.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er naturlig med litt skjevheter i et teglsteinsbygg fra 1899. Ifm. en rehabilitering av en leilighet i 3.etg i 2022, hvor det ble utført endringer av en bærevegg, ble det noen sprekker på vegger/murpuss pipe samt en liten senkning i gulvet. Alle skader ble rettet opp av RECO Bygg og skadeteknikk AS og BOVG Bygg og Våtromsgruppen, som ble engasjert av husforsikringen gjennom Gjensidige.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Leiligheten har en bod i trappeoppgangen på ca. 1,6 m2 som i dag fungerer som et vaskerom. Det er lagt opp vann og avløp iht. tekniske krav og de fleste leilighetene som har bod i trappeoppgangen bruker også boden slik. Det er viktig å merke seg at Brann og Redningsetaten har vært inne og sett på dørene til disse bodene og laget et avvik på at disse må byttes utbedres hvis ordningen med vaskerom skal fortsette. Her kan det komme en liten kostnad ifm. utbedring/utskifting av denne døren. Leiligheten har uansett opplegg for vaskemaskin inne på badet hvis man heller ønsker det.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen fra Takstrapporten i 2021, når jeg kjøpte boligen målte at leiligheten har et BRA på 60 kvm. Dette arealet sto også oppført i salgsoppgaven og annonseringen til boligen.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har et økonomist krav mot gårdeier av Christies Gate 32 for utbedring av soppskade på vår kjeller.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kommentar fra Styret er at det finnes en mulighet for at fellesutgiftene senkes mot mot 2026 eller 2027. Dette fordi fellesutgiftene ble vesentlig økt i 2025 for å slippe å ta opp lån for å utføre en del vedlikehold, samt sanering av sopp i A kjelleren. Kostnadene til sanering av soppen får vi forhåpentligvis dekket og hvis vi får gjennomført nødvendige utbedring av bygården i 2025, kan felleskostnadene senkes mot de neste årene.

Bygningssakkyndig
Kenneth Pettersen

Byggemåte
Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag,

antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendel taklamper i soverom
- Pendel taklampe over spisebord
- Liftgardiner i stue
- Liftgardiner på soverom
- Kommoder på soverom
- Gardiner inkludert skinne i stuen
- Hyllesystem i boder

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.

Adgang til utleie

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets er det ikke satt noen spesifikk grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av seksjonen skal meddeles styret/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn, og utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret dessuten rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 varmes opp av elektrisk varme.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Vedfyrt peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 580,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, renter/avdrag fellesgjeld, trappevask, renovasojn, kommunale avgifter, husforsikring, vedlikehold av bygården, drift sameiet, dugnader, blomster og planter til uteområder og strøm fellesområder.

Herav:
Avdrag felleslån: 388
Felleskostnader: 5 435
Renter felleslån: 657
Vedlikeholdstillegg: 100

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 377 711,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 510 842,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om internett med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Christies gate 30, orgnr. 982 606 012

Om sameiet

Sameiet Christies gate 30, org.nr: 982 606 012. Sameiet består av 19 boligseksjoner.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.
Boligsameiet Christiesgate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 57300221. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025:
Styret har i løpet av 2024/2025 jobbet med en rekke større og mindre saker for Sameiet. Styret har hatt 4 formelle styremøter siden det ordinære årsmøtet 03.05.2023, i tillegg til løpende uformell oppfølging av de ulike sakene som har pågått gjennom perioden.

Styret jobber Jobber fortsatt med en tiltaksliste fra Brann- og Redningsetaten. Det

er fortsatt punkter som må utbedres. Gjennom kontroller fra Norsk brannvern har vi har klart å få de fleste boenheter opp på ett tilfredsstillende nivå når det gjelder brannslukkerapparat og røykvarslere.

Sommeren 2024 ble det funnet et utbrudd av ekte hussopp i kjelleren i A blokken. En slik skade dekkes ikke av ordinær husforsikring men krever egen soppforsikring, noe sameiet dessverre ikke har. Mycoteam var på befaring i august 2024 og kunne avdekke av utbruddet av soppen kom fra under portrommet i nabogården Christies gate 32. Hele prosessen har vært krevende og trukket seg ut, da gårdeier i 32 er vanskelig å få kontakt med og samarbeide om felles befaringer og videre utbedring av vårt felles problem. Styret har hatt jevnlig kontakt med Mycoteam for rådgivning og planlegger å iverksette tiltak i april 2025. Siden vi ikke er forsikret mot skaden vil styret sende økonomiske krav med hjelp fra Huseiernes landsforbund mot gårdeier i 32 for skade på vår eiendom

Andre saker som er på vedlikeholdsplanen er reparasjon av muren i bakgården, reparasjon av kummen mellom blokk A og B, vedlikeholdsarbeid av murpuss i portrom.

Styret skriver i mail 12. september 2025:
Det er planlagt å gjøre en del vedlikehold i år/neste år. Men slik vi ser det nå er det ikke nødvendig å øke felleskostnadene inn mot neste år. Dette fordi fellesutgiftene ble vesentlig økt i 2025 for å slippe å ta opp lån for å utføre en det planlagte vedlikeholdet, samt legge ut for sanering av sopp i A kjelleren. Vi er i en økonomisk tvist mot naboen i Christies gate 32 da de hadde nedgravde organiske masser i portrommet sitt som utviklet seg til hussopp. Denne hussoppen trengte seg inn i vår kjeller i A blokken. Mycoteam er inne som uavhengig tredje part og har tatt tester og dokumentert at soppen kommer fra CG32. Alle kostnadene rundt dette blir krevd erstattet av naboen. (kostnader regnet ut til ca. 350k). USBL sin juridiske avdeling tror vi har en god case mot naboen.

Det er heller slik at hvis vi får gjennomslag for det økonomiske kravet mot naboen samt gjennomført en del vedlikehold i 2025 er det sannsynlig/mulig for at fellesutgiftene senkes mot 2026 eller 2027.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 115 505,-pr. 02.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139799346, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 02.09.2025: 2 002 091
Andel av saldo: 115 505

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.03.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 112,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 137 753,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 76 851,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Det er forbudt å røyke på balkongene som er i mellometasjene og vender ut mot gården.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styret skriftlige samtykke.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 57300221

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 671 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

Meget sentral beliggenhet på øvre Grünerløkka.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Markveien, med sitt brede utvalg av nisjeforretninger, hyggelige kafeer, restauranter og vinmonopol. Grünerløkka er en av Oslos mest attraktive bydeler, kjent for sitt pulserende uteliv, levende kulturtilbud og unike småbutikker. Flere dagligvarebutikker ligger rett i nærheten.

I nærområdet finner man populære steder som Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe og Parkteatret. Det er også kort vei til Vulkan, med Mathallen, Døgnvill, Smelteverket og en rekke andre mat- og kulturtilbud. Langs Akerselva ligger flotte turstier, enten man vil følge elven ned mot Bjørvika eller oppover mot Maridalsvannet.

Boligen har nærhet til flere grønne lunger, blant annet Sofienbergparken rett

utenfor døren, samt Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken, Botanisk hage og Tøyenparken. Området byr også på gode treningsmuligheter med SATS Ringnes Park, Klatreverket på Vulkan, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga.

Kollektivtilbudet er svært godt med trikkelinjene 11, 12 og 18 rett i nærheten, samt busslinjene 21 og 33 fra Alexander Kiellands plass. Oslo sentrum og Oslo S ligger kun ca. 10 minutters gange unna, med enkel tilgang til Flytog, buss og T-bane. Gangavstand er det også til Torshov, St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger ferdigattest for balkonger fra 2009.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Badet er flyttet mot hovedsoverom, for å lage åpning mellom entré og soverom to.

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 med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Romsdalsgata 9 A-B - Bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer
Saksnummer: 202318689 - Byggesak
Mottatt sak: 28.12.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansak:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Fjerning av parkering i Vogts gate på delstrekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata er oppfølging av et tiltak i tiltakspakke 6 i prosjektet «Kraftfulle fremkommelighetstiltak» (KFT), som er et samarbeid mellom Ruter og Bymiljøetaten. Utilstrekkelig avstand mellom trikkespor og parkeringsplasser skaper tidvis fremkommelighetsproblemer for trikken, særlig vinterstid. Vinteren 2020 var det som et prøveprosjekt forbud mot

parkering i Vogts gate. En evaluering fra Ruter, av dette og flere andre prøveprosjekt, viste positive effekter på både kjøretid og pålitelighet for kollektivtrafikken.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/49/17:
26.05.1896 - Dokumentnr: 900692 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1968 - Dokumentnr: 518354 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lager
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL OVERDR.SUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2000 - Dokumentnr: 17376 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:270 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:276
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2025 - Dokumentnr: 1083129 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1300
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av fellesareal innlemmes i snr. 2.

12.05.2016 - Dokumentnr: 424414 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1332
Del av fellesareal loft innlemmes i seksjon 19

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke inkl Nordvik Ekstra Small. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 630,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 390,- 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. 3 900,-.

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 22. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Megler

Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Christies gate 30B

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Christies gate 30B , 0557 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 49, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1402 **Referansenummer:** YW2491

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca, 5 m², lagt terrassebord på gulvet. Rekkverkshøyden ble målt til: 102 cm.

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og treplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

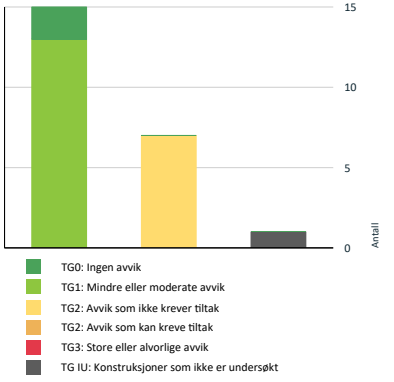
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

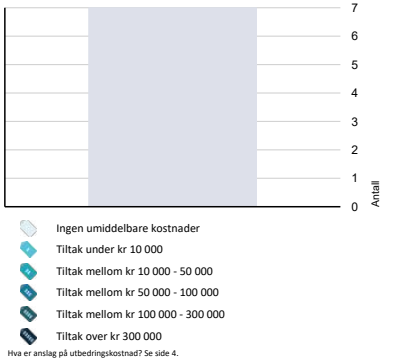
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Gulv ved balkongdør Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1899

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2011.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca, 5 m², lagt terrassebord på gulvet. Rekkverkshøyden ble målt til: 102 cm.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Tidigere prospekt fra eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 102 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

TG 1 Gulv ved balkongdør

Gulv med parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert merker og skader i parketten ved balkongdøren. Dette kan skyldes bruksslitasje og eventuell fuktpåkjenning fra dørterskelområdet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadede partier bør utbedres eller utskiftes. Kjøper må være oppmerksom på at skader ved balkongdør kan indikere tidligere fuktpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og treplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater og treplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghemgt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i trappebod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke installert vannstoppsystem med automatisk avstengning, slik dagens forskrifter krever ved plassering av vanninstallasjoner uten sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kjøper må være oppmerksom på at bruk av vaskemaskin uten vannstoppsystem kan gi lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider i eier sin eier tid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

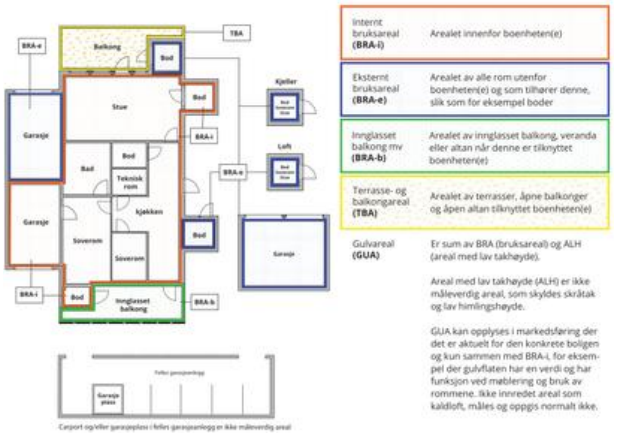
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		2	4
4. etasje	60	1		61	5		61
Kjeller		5		5			5
SUM	**60**	**8**			**5**	**2**	**70**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue	Trappebod mellom etasjene	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4 m².
- En trappebod mellom etasjene på ca. 1,1 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	49		17	672 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Christies gate 30B, 0557 OSLO

Hjemmelshaver
Erlend Skattum

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BOLIGSAMEIET CHRISTIESGATE 30	78 / 1332	BOLIGBYGGELAGET USBL	982606012

Felles formue
Kr. 18 112 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 117 688 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	57300221			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2025		Fremvist		Nei

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	19.09.2025	
3	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Christies gate 30B , 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 49
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YW2491

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skattum, Erlend	9578-5999-4-3123279	2025-09-12 11:29:14

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
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
36-0360/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christies gate 30B, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Erlend Skattum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 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: 57300221
Forsikret i: Gjensidige

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: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser, armaturer og innredning. Bad pusset opp 2023 ifm en forsikringssak da det ble oppdaget bom i flis på baderomsgulvet. Utført av BOVG - Bygg og våtromsgruppen AS. Flis og støp til fall på gulv ble fjernet. tilstanden til hovedstøpen og membranen ble sjekket og kontrollert. Begge elementer ble godkjent samt at membranen ble utbedret med brett under terskel til dør. Det ble lagt ny støp til fall, dusjsonen ble samtidig utvidet til 90x90, og sluket ble byttet. Dusjdørene og dusjarmatur ble byttet, nytt servantskap og blandebatteri.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser armaturer og innredning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2019 - Ukjent firma, Ny- sveisemembran, varmekabler, støp, fliser armaturer og innredning. Dokumentasjon kan sikkert fremlegges av tidligere eier. Men dette arbeidet er over 5 år gammelt. BOVG - Bygg og Våtromsgruppen var inne i 2023 for å utbedre bom i gulvflis og sjekket samtidig at støp og sveisemembran så bra ut. sluk ble også byttet.

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: Jeg fikk satt inn en rentbrennende peisovn fra nordpeis i 2022. Installasjonen ble utført og kontrollert av Ola Solabakken v/ Feiemester Solbakken og co AS. Peisen er koblet på et fleksirørøret inne i pipen. Piperehabilitering utført ca. 2014. Takrenner renses og ca. annethvert år. utføres av Takrenneservice.no. sist gjort okt. 2024. Fasaden mot Christies gate ble renovert i november 2020, utført av Oslo Fasade AS. Nytt beslag og drenering til balkongene ble utført av A.Hansen Gruppern AS v/Are Frostad. Det ble satt inn panelovner og vifter i sokkelen til kjelleren til A og B blokken ifm. utbedring av luftfuktighet. Utført av Røa Elektriske desember 2022.

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: Hele det elektriske anlegget ble utbedret i 2019. - tidligere eier som utførte, har ikke samsvarserklæring. 2020- montering stikk gang, 2 stikk på kjøkkenbenk, stikk i bod og stikk + bryter på bad. utført Torpa el-installasjon AS. 2022 - Fjernet kabel og lagt kabel i rør til stikk/festepunkt taklampe over spisebord. montert 2 stikk stue og stikk på soverom og gjestesoverom. utført Røa Elektriske.

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: i forbindelse med renoveringen av leiligheten i 2019 ble det installert nytt fordelerskap og noen nye rørføringer. ukjent firma.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av loft i A og B blokken ble bruksendret og bygget ut til leiligheter. ca 2004. Ukjent firma/er for utførelse.

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt for leilighet i 4. etg.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er viktig å fyre opp riktig og med riktig type ved i peisovnen for at det skal ta skikkelig fyr og bli riktig trekk.

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)

Ja

Beskriv: Det har ikke vært fukt og/eller råteskader i kjellerne som jeg vet om. Men det er naturlig litt fuktig klima i en slik kjeller fra 1899, men det er gjort tiltak for å utbedre dette. Det er støpt ny bunnplate med fuktsperre. Det er installert vifter i sokkel og installert panelovner for å holde temperaturen stabil. i 2025 har det blitt fjernet husopp i kjelleren i A blokken på veggen mot Christeies gate 32. Soppen kom fra nedgrav organisk matreriale i portrommet til CG32. Mycoteam har vært inne for å ta prøver samt skrevet start- og sluttrapport. Bygg og Malermestertjenesten AS utførte graving, fjerning av sopp og sanering av vegger /konstruksjoner.

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

Nei

Eventuell kommentar: drenering til balkongene ble utbedret i 2023. se eget punkt om det.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er naturlig med litt skjevheter i et teglsteinsbygg fra 1899. Ifm. en rehabilitering av en leilighet i 3.etg i 2022, hvor det ble utført endringer av en bærevegg, ble det noen sprekker på vegger/murpuss pipe samt en liten senkning i gulvet. Alle skader ble rettet opp av RECO Bygg og skadeteknikk AS og BOVG Bygg og Våtromsgruppen, som ble engasjert av husforsikringen gjennom Gjensidige.

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.

Nei

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?

Ja

Beskriv: Leiligheten har en bod i trappeoppgangen på ca. 1,6 m2 som i dag fungerer som et vaskerom. Det er lagt opp vann og avløp iht. tekniske krav og de fleste leilighetene som har bod i trappeoppgangen bruker også boden slik. Det er viktig å merke seg at Brann og Redningsetaten har vært inne og sett på dørene til disse bodene og laget et avvik på at disse må byttes utbedres hvis ordningen med vaskerom skal fortsette. Her kan det komme en liten kostnad ifm. utbedring/utskifting av denne døren. Leiligheten har uansett opplegg for vaskemaskin inne på badet hvis man heller ønsker det.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen fra Takstrapporten i 2021, når jeg kjøpte boligen målte at leiligheten har et BRA på 60 kvm. Dette arealet sto også oppført i salgsoppgaven og annonseringen til boligen.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har et økonomist krav mot gårdeier av Christies Gate 32 for utbedring av soppskade på vår kjeller.

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

Eventuell kommentar: Kommentar fra Styret er at det finnes en mulighet for at fellesutgiftene senkes mot mot 2026 eller 2027. Dette fordi fellesutgiftene ble vesentlig økt i 2025 for å slippe å ta opp lån for å utføre en del vedlikehold, samt sanering av sopp i A kjelleren. Kostnadene til sanering av soppen får vi forhåpentligvis dekket og hvis vi får gjennomført nødvendige utbedring av bygården i 2025, kan felleskostnadene senkes mot de neste årene.

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: 36-0360/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skattum, Erlend	2025-09-12

Identifikasjon

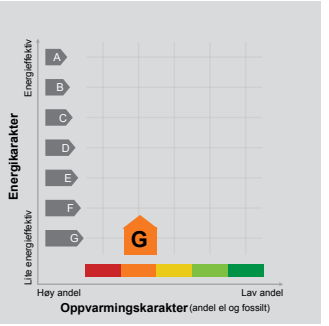
bankID Skattum, Erlend

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 30B
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554664
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-164555
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 765 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Christiesgate 30
Christies gate 30 B
0557 OSLO

Vår ref.: 464/17
Type: Boligsameie
Eiere: Sophie Werenskiold, Erlend Skattum

Fødselsdato eier: 23.09.1994
Fødselsdato medeier: 03.10.1994

Organisasjonsnr: 982 606 012
Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 580**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	388
	Felleskostnader	5 435
	Renter felleslån	657
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdstillegg	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	115 505	Gjeld siste årsoppg.:	117 688
Klient ajourf. lån:	2 002 091,42	Klient gj. s. årsoppg.:	1 981 096

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139799346, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 02.09.2025: 2 002 091
Andel av saldo: 115 505
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.03.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Erlend Skattum
Adresse: Christies gate 30 B
Postnr/-sted: 0557 OSLO
Telefon: Mob.: 99155285
E-post: chr30styret@yahoo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	117 688	Andre inntekter:	1 888
Annen formue:	18 112	Utgifter:	8 656		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 225/49 - seksjon:17
Bygningstype: Lavblokk

Boligopplysninger:

Boligsameiet Christiesgate 30
Christies gate 30 B
0557 OSLO

Vår ref.: 464/17
Type: Boligsameie
Eiere: Sophie Werenskiold, Erlend Skattum

Fødselsdato eier: 23.09.1994
Fødselsdato medeier: 03.10.1994

Organisasjonsnr: 982 606 012

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	671

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	57300221

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Hver oppgang har avtalt ordning for trappevask.Trappevask er altså ikke inkludert i felleskostnadene.
Den enkelte seksjon må selv forestå anskaffelse og oppsetting av navneskilt på postkasse, ringeklokke og entredør.
Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.
Røking er ikke tillatt på balkonger i mellometg som vender ut mot bakgården, jf vedtektene pkt.17

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

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Christiesgate 30

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erlend Skattum
Styremedlem, Ferdinand Nordanger
Styremedlem, Jonas Kindgren
Varamedlem, Henrik Hole Oksnes

Styret i Boligsameiet Christiesgate 30 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Christiesgate 30 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Christiesgate 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982606012

Boligsameiet Christiesgate 30 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Christiesgate 30 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 57300221. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Christiesgate 30 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av mai 2024 - mai 2025:

- Arbeid med rapport fra brann- og redningsetaten for å øke brannsikkerheten.
- Booket inn ny brannkontroll, som ble gjennomført i jan 2025.
- Kontroll av brannsenral og detektorer. Gjennomført jan 2025 av Honeywell

Styrets arbeid

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025

Styret har i løpet av 2024/2025 jobbet med en rekke større og mindre saker for Sameiet. Styret har hatt 4 formelle styremøter siden det ordinære årsmøtet 03.05.2023, i tillegg til løpende uformell oppfølging av de ulike sakene som har pågått gjennom perioden.

Styret jobber Jobber fortsatt med en tiltaksliste fra Brann- og Redningsetaten. Det er fortsatt punkter som må utbedres. Gjennom kontroller fra Norsk brannvern har vi har klart å få de fleste boenheter opp på ett tilfredsstillende nivå når det gjelder brannslukkerapparat og røykvarslere.

Sommeren 2024 ble det funnet et utbrudd av ekte hussopp i kjelleren i A blokken. En slik skade dekkes ikke av ordinær husforsikring men krever egen soppforsikring, noe sameiet dessverre ikke har. Mycoteam var på befaring i august 2024 og kunne avdekke av utbruddet av soppen kom fra under portrommet i nabogården Christies gate 32. Hele prosessen har vært krevende og trukket seg ut, da gårdeier i 32 er vanskelig å få kontakt med og samarbeide om felles befaringer og videre utbedring av vårt felles problem. Styret har hatt jevnlig kontakt med Mycoteam for rådgivning og planlegger å iverksette tiltak i april 2025. Siden vi ikke er forsikret mot skaden vil styret sende økonomiske krav med hjelp fra Huseiernes landsforbund mot gårdeier i 32 for skade på vår eiendom

Andre saker som er på vedlikeholdsplanen er reparasjon av muren i bakgården, reparasjon av kummen mellom blokk A og B, vedlikeholdsarbeid av murpuss i portrom.

Budsjett

Ved gjennomgang av budsjettet for 2025 så styret seg nøtt til å øke felleskostnadene fra 01.01.25. Det skyldes hovedsakelig økt vedlikeholdsbudsjett, makroforhold som økte renter og høy inflasjon, noe som vil øke driftskostnadene til Sameiet fremover. En økning på 30% ble sett på som fordelaktig istedenfor å ta opp mer lån for å dekke kommende utgifter. Klarer vi å få gjennomført alt av vedlikehold med god økonomi vil en vurdering om å senke felleskostnadene bli gjort før 2026 eller 2027.

10.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**241 086**	**247 640**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	137 753	65 808
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-71 354	-72 362
B. Endring arbeidskapital	**66 399**	**-6 554**
C. Arbeidskapital	**307 485**	**241 086**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	334 333	287 634
Kortsiktiggjeld	-26 848	-46 548
C Arbeidskapital	**307 485**	**241 086**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 124 033	1 035 584	1 127 279	1 411 926
Sum leieinntekt		**1 124 033**	**1 035 584**	**1 127 279**	**1 411 926**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 480	245 953	0	0
Sum annen inntekt		**2 480**	**245 953**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 126 513**	**1 281 537**	**1 127 279**	**1 411 926**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 074	16 074	16 074	16 100
Styrehonorar	3	114 000	114 000	114 000	114 000
Driftskostnad					
Energikostnad		36 383	44 489	40 000	42 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	59 830	57 307	64 700	80 000
Kommunale avgifter/renovasjon		221 091	190 703	220 000	247 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	19 416	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 750	0	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	66 389	344 333	180 400	318 000
Revisjonshonorar		5 269	5 031	5 400	6 000
Forretningsførerhonorar		75 801	71 917	76 000	79 000
Andre honorar	8	725	36 366	6 000	6 000
Kontorkostnad		0	563	0	0
TV/bredbånd		51 683	49 672	52 000	54 000
Forsikringer		185 408	174 492	192 000	218 131
Andre kostnader	9	4 616	1 206	4 000	6 000
Sum kostnad		**871 434**	**1 106 153**	**974 574**	**1 190 231**
Driftsresultat		**255 079**	**175 384**	**152 705**	**221 695**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 725	24 013	0	0
Rentekostnad		150 050	133 589	144 870	144 844
Netto finansposter		**117 325**	**109 576**	**144 870**	**144 844**
Årsresultat		**137 753**	**65 808**	**7 835**	**76 851**
Overført sameiekapital		137 753	65 808	0	0
SUM OVERFØRINGER		**137 753**	**65 808**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 586	42 118
Kundefordringer		0	65 595
Andre kortsiktige fordringer		14 801	3 018
Forskuddsbetalte kostnader		26 513	13 720
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		282 433	163 182
Sum omløpsmidler		**334 333**	**287 634**
SUM EIENDELER		**334 333**	**287 634**

Balanse 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 732 456	-1 870 209
Sum opptjent egenkapital		**-1 732 456**	**-1 870 209**
Sum egenkapital	**10**	**-1 732 456**	**-1 870 209**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 039 941	2 111 295
Sum langsiktig gjeld		**2 039 941**	**2 111 295**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 890	34 863
Leverandørgjeld		10 247	5 719
Påløpne renter		803	1 206
Annen kortsiktig gjeld		3 909	4 761
Sum kortsiktig gjeld		**26 848**	**46 548**
Sum gjeld		**2 066 789**	**2 157 843**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**334 333**	**287 634**

Sted:_____ Dato:_____

Erlend Skattum	Jonas Kindgren	Ferdinand Nordanger
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

464 Boligsameiet Christiesgate 30 Org. nr 982606012

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Polisenr.57300221. Sameiet består av 19 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på g.nr 225, b.nr 49 i Oslo kommune. Byggeår er 1899. Eiertomt på 671 kvm.

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	879 929	806 064
3619 Dugnadstillegg	22 800	22 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	148 691	131 754
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	72 613	74 966
Sum	**1 124 033**	**1 035 584**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 480	0
3990 Andre driftsinntekter	0	245 953
Sum	**2 480**	**245 953**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 074	16 074
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	114 000	114 000
Sum	**130 074**	**130 074**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	35 554	33 975
6362 Skadedyrutryddelse	19 115	4 900
6392 Containerleie/tømming	4 189	17 508
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	972	924
Sum	**59 830**	**57 307**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	19 416	0
Sum	**19 416**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	13 408	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 342	0
Sum	**14 750**	**0**

464 Boligsameiet Christiesgate 30 Org. nr. 982606012

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	281 990
6602 Vedlikehold VVS	9 800	8 339
6603 Vedlikehold elektro	0	3 899
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 374	31 549
6641 Malerarbeider	0	1 058
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 438
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 137	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 079	9 660
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	2 400
Sum	**66 389**	**344 333**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	2 475
6721 Juridisk honorar Usbl	0	2 453
6730 Teknisk honorar	0	31 438
Sum	**725**	**36 366**

Konto 6714 gjelder varsel endring felleskostnader og rådgiving oppussing seksjon.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand ved oppussing av seksjon.
Konto 6730 gjelder vurdering ved bærekonstruksjon.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 512	0
7770 Betalingskostnader	977	979
7773 Omkostninger innkreving	1 128	227
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	**4 616**	**1 206**

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 870 209	137 753	-1 732 456
Sum opptjent egenkapital	**-1 870 209**	**137 753**	**-1 732 456**
Sum egenkapital	**-1 870 209**	**137 753**	**-1 732 456**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

464 Boligsameiet Christiesgate 30 Org. nr. 982606012

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og opplåning til vedlikehold
Lånenummer:	**12139799346**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 400 000
Lånesaldo 01.01:	2 111 295
Avdrag i perioden:	71 354
Lånesaldo 31.12:	**2 039 941**
Saldo 5 år frem i tid:	1 595 752

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139799346	1	133 381	133 381
	12	117 689	1 412 268
	1	101 997	101 997
	1	94 151	94 151
	1	86 305	86 305
	1	78 459	78 459
	1	70 613	70 613
	1	62 767	62 767

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Christiesgate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Christiesgate 30

Styreleder	Erlend Skattum (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Jonas Kindgren (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ferdinand Nordanger (sign.)	03.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Christiesgate 30
22.04.2025 kl. 18:00 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Kindgren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr.114.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orienteringsak - Vedlikehold

Styret orienterer om vedlikeholdssituasjonen og vedlikeholdsplanen

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Orienteringssak - Mulighet for IN-Ordning

Styret vil gå gjennom mulighetene for en IN-Ordning for nedbetaling av felleslån

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Skattum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Kindgren for 1 år.
Valgt ble: Børge Ulleland for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret leter etter kandidat som kan stille som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Hole Oksnes for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ingen valgt

Møte hevet: 19:10
Styrets sammensetting etter årsmøte:
Styreleder, Erlend Skattum (2025-2026)
Styremedlem, Jonas Kindgren (2025-2026)
Styremedlem, Børge Ulleland (2025-2026)
Varamedlem, Henrik Hole Oksnes (2025-2026)

Protokoll for Boligsameiet Christiesgate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Jonas Kindgren (sign.)	23.04.2025

VEDTEKTER

for
Sameiet Christies gate 30 Org.nr.: 982 606 012

Vedtatt på konstituerende møte 10. desember 1991, sist endret 12. mai 2023

§1
Sameiets medlemmer består av samtlige innehavere av eierseksjoner i Christies gate 30, gnr. 225, bnr. 49, i Oslo kommune. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leilighetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæringen angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik disse vedtekter bestemmer. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk under hensyn til de enkelte seksjoners størrelse.

§2
Styret skal bestå av styreleder og to til tre andre styremedlemmer. Styremedlemmene velges blant sameierne på det ordinære årsmøte, og leder velges særskilt. Dessuten skal det velges to vararepresentanter til styret. Tjenestetiden for styret er ett år.

§3
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Møtelederen er styrets leder. Har denne forfall velges en møteleder. Det føres protokoll over styret forhandlinger, og protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som de evt. kunne ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§4
Styret representerer sameiet utad, og forvalter sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtektene og vedtak truffet av sameiermøtet.

Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret er ansvarlig for å ansette ekstern revisor og kan ansette forretningsfører.

§5
Ordinært sameiemøte avholdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Årsmelding og revidert regnskap skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer med minst 8 dagers varsel.

§6
I sameiermøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier. Minst 3 sameiere må være representert for at det skal kunne treffes gyldig vedtak. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og gjelder på førstkommende sameiemøte dersom ikke annet er sagt i fullmakten.

§7
Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:
- Styrets årsmelding.
- Årsregnskap.
- Styret presenterer budsjett til orientering.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg.

På sameiermøtet behandles bare de saker som er bestemt angitt i innkallingen til møtet.

§8
Sameiermøtets vedtak treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer, bortsett fra følgende saker:

1. Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av garasje(r) og lignende på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

2. Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:

a) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
b) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller i henhold til utgiftenes størrelse må ansees vesentlig.
c) At den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessig del av lån som opptas for å finansiere utgifter nevnt under punkt b.
d) Endring av vedtektene.

§9

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres slik det i praksis skjer i dag. Når styret innkaller til dugnad skal samtlige seksjoner enten delta i arbeidet, eller påta seg oppgaver forut for dugnaden.

§10

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med de begrensninger som følger av nærværende sameievedtekter og bestemmelsene i loven. Dessuten har sameieren bruksretten til de ytre rom (boder, garasjeplasser, parkeringsplasser o.l.) som er tildelt vedkommende seksjon ved særskilt avtale. Sameieren har også rett til å benytte felles ytre rom og utvendige fellesarealer i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.
Seksjonen må ikke benyttes til sjenanse for de øvrige beboere. Eierseksjoner kan ikke deles.

Det skal ikke drives utuktig virksomhet i seksjonen.

§11

Indre vedlikehold påhviler eieren av vedkommende seksjon. Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold menes all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til egen vannlås, samt balkonger og blomsterkasser.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

For ettersyn av installasjoner o.l. plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til bruksenheten, og enhver plikter å avfinne seg med de ulemper som følger av dette.

§12

Sameieren har rett til salg og pantsettelse av sin seksjon. Kjøperen må dog være en fysisk person. Ved overdragelse skal det gis skriftlig melding til Styret/Forretningsfører.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt skal erververen være å anse som godkjent.
Utleie av seksjonen skal meddeles styret/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn, og utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret dessuten rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene.
Utleier plikter likeledes å kontrollere at fellesarealene er rene og ryddiggjort etter inn og utflytting.

§13

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiermøtets vedtak eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensregler eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan påklages til årsmøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis ordinært årsmøte ikke faller innenfor denne frist skal det avholdes ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtets avgjørelse er endelig dersom det ikke innen 30 dager deretter anlegges sivilt søksmål for å få avgjørelsen kjent ugyldig.

Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å får flytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av sameiestyret før innflytting.

Den som i vesentlig grad har misligholdt sine forpliktelser plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres.

§14

For evt. tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:
- Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men disse kan ikke nekte uten saklig grunn.
- Approbasjon fra de berørte kommunale etater og senere ferdigattest forutsettes innhentet.
- Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

§15

Seksjon 1 skal ha like rettigheter og forpliktelser som de øvrige seksjoner i sameiet. Herfra gjøres følgende unntak:
a) Seksjon 1 skal ikke ha ansvar for bygningene for øvrig hva angår reparasjoner og vedlikehold / renhold.
b) Seksjons 1's felleskostnad etter sameiebrøken reduseres med forholdsmessig del av budsjettert vedlikehold. Faktisk vedlikehold avregnes ved årets slutt og differansen refunderes / innkreves.
c) Seksjon 1 har alene ansvar for å utføre og bekoste vedlikehold av denne seksjon. Eierseksjonslovens bestemmelser får anvendes på vedlikeholdsansvaret.

d) Seksjon 1 må ha sameiets godkjennelse for å endre farge på egen fasade. Fargevalget skal harmonere med øvrig bebyggelse. Eksisterende farge er godkjent. Ved uenighet avgjøres fargevalget ved voldgift av to oppnevnte arkitekter, en fra hver part.

e) Det skal videre i vedtektene fremgå at seksjon 1 ikke har anledning til hensetting av gjenstander utenfor seksjonen, men at enhver hensetting av gjenstander skal skje slik de øvrige sameiere praktiserer. Bruk av bakhagen skal kun finne sted med sameiets utstyr og på linje med de andre i sameiet.

§16

a) Seksjonene 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 som har balkong mot bakhage, er forpliktet til og foreta og alene bekoste vedlikehold av sine respektive balkonger uten ansvar for sameiet. De er forpliktet til å utføre ethvert vedlikehold styret pålegger.

b) Det samme gjelder skalder på fasade og nedløpsrør som klart skyldes balkongene og bruk av disse.

c) Balkongene skal ikke brukes til sjenanse for andre sameiere og skal følge husordensreglene og vedtektene på lik linje som for andre arealer. Herunder presiseres at det kun skal brukes grill som er godkjent til balkongbruk i henhold til brannforskriftene. Kullgrill er ikke lov.

d) Vindskjermer, markiser, blomsterkasser, antenner og andre faste innretninger må godkjennes av styret som skal påse at det utføres likeartede tiltak på alle balkonger med lik utforming og farge. Parasoller må ikke bryte nevneverdig i farge og utforming.

e) Seksjonen forplikter seg til å rydde balkongene for snø uten at det medfører fare eller hinder for andre.

§17

Det er forbudt å røyke på balkongene som er i mellometasjene og vender ut mot gården.

§18

Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nærværende vedtekter.

Husordensregler
Vedtatt på årsmøte 12.05.23

Ytre rom

1. Portrommet, bakgård, bakhage, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne som tepper, stoler, søppel o.l. Gjenstandene risikeres å bli kastet.
2. Bakgård og overnevnte fellesrom må ikke forurenses/tilgrises. Beboere har en plikt å holde dette rent og gjøre rent etter forurensing/tilgrising etter endt arbeid.
3. Alt søppelavfall må legges der avfallet hører hjemme. Beboere risikerer advarsel fra styret ved å legge annet avfall i søppelbeholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
4. Banking, risting og lufting av tøy, møbler, sengeklær etc. skal ikke foregå på fellesarealene.
5. Uten styrets samtykke må det ikke anbringes plakater og oppslag på eiendommen, likeså male vinduer, vegger og trappeoppgang, sette opp skilter, montre automater, flaggstenger, antenne etc. Det samme gjelder skilter eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
6. Porten og ytterdører skal være låst, og skal ikke holdes åpen uten tilsyn.

Felles rom

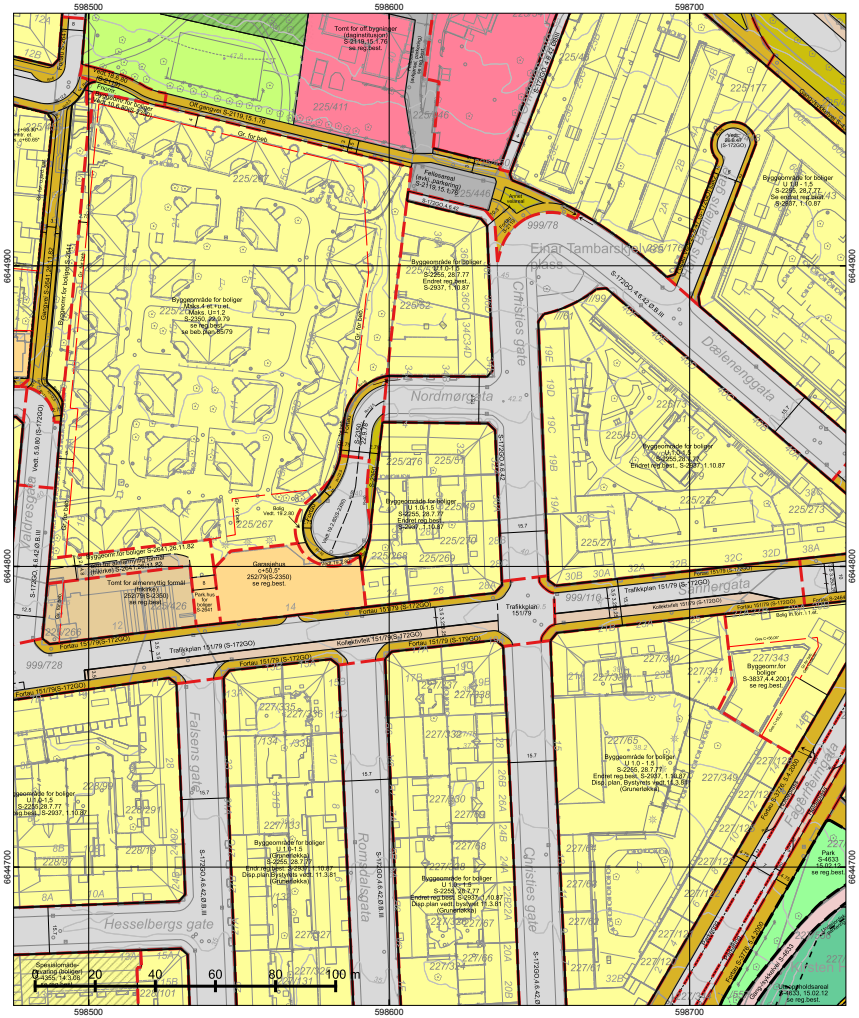
7. Vinduene og dørene i oppgangen må ikke stå åpne om natten på sommeren når det regner eller blåser, og skal ikke stå åpne om vinteren, høsten eller våren (september-april). En beboer som finner det nødvendig å sette opp vinduer eller dører i trapp eller korridor, må påse at dette blir lukket, og er erstaningspliktig dersom en skade inntreffer.
8. Elektriske vifter (per 01.09.22) og ovner i kjelleren må ikke tildekkes eller skjules bak gjenstander. Enhver seksjonseier er pliktig til å holde det åpent rundt viftene og ovene, slik at disse kan operere optimalt.

Indre orden

9. Eiere er pliktig til å holde rom med vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås.
10. Har leiligheten egen balkong, plikter eieren av vedkommende seksjon å fjerne snø og is på denne. En eier som ikke gjør dette, er ansvarlig for skaden som måtte oppstå. Det er ikke lov til å henge opp gjenstander fra rekkverket på balkongen, uten samtykke fra styret.
11. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten skrifltig samtykke. Det må heller ikke legges ut mat til dyr.
12. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I denne tiden må det ikke musieres, nyttes høytalere, forårsake støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musieres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00 må andre beboere varsles på forhånd.
13. Om dagen skal det ikke genereres støy i mer enn 3 timer sammenlagt uten samtykke fra Styret. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten den andre seksjonseiers skriftlige samtykke.

Oppussing

14. I forbindelse med oppussing, herunder pigging, hamring, snekring o.l. som virker sjenerende på omgivelsene, skal det holdes nattero i leiligheten mellom kl. 21.00 og 08.00 i ukedagene, og kl. 20.00 og 10.00 på lørdager. På søndager skal det ikke drives med denne type arbeid.
15. En beboer er selv ansvarlig for å opplyse styret dersom det oppstår skader på bygget og/eller eiendommen, herunder bærende konstruksjon. En beboer er også ansvarlig for å melde fra til styret og beboer/beboere dersom det oppstår andre skader på bygg/andre seksjoner. En beboer som ikke gjør dette, risikerer advarsel, samt å måtte dekke kostnadene skaden medfører (Vedtekter §11).
16. Skade på eiendommen eller bygningen som skyldes en sameier, eller andre som har fått adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold (Vedtekter §11).
17. Styret minner om at søknadspliktige forhold må rapporteres inn til kommunen og godkjennes i et sameiermøte med 2/3 flertall. En beboer som ikke gjør dette, risikerer advarsel.


598500
598600
598700
6644900
6644800
6644700
Christies gate
Nordmørsgata
Dælenengata
Sommergata
Valdresgata
Falsens gate
Hesselbergs gate
Romsdalsgata
Fabrikkgata
Einar Tambarskjelves plass
Tomt for off.bygninger (idrettsformål) S-2146,15.1.70 se reg.best.
Bygg.område for bolig/næring S-2411,15.12.78
Bygg.område for bolig/næring S-2411,15.12.78
Bygg.område for bolig/næring S-2411,15.12.78



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

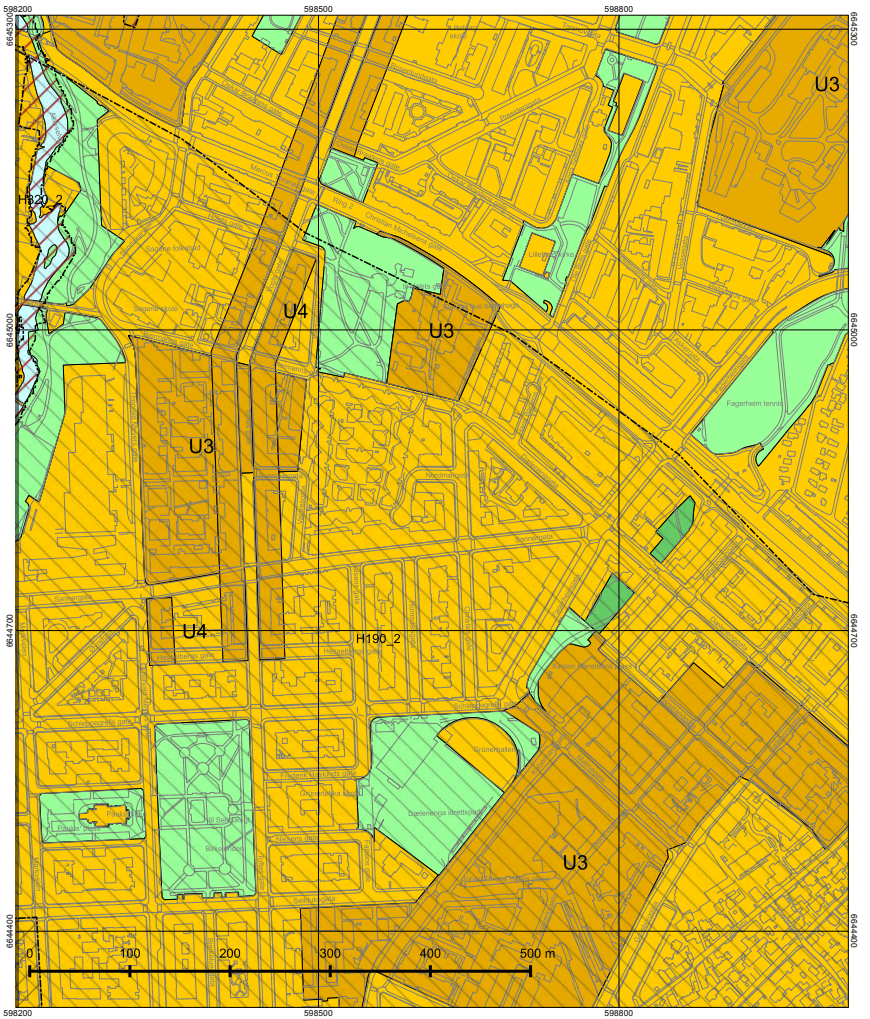
Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 331093/ 86518343
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: CHRISTIES GATE 30B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/49

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: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331093/86518343
Deres ref.: 42404/ FRHY@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

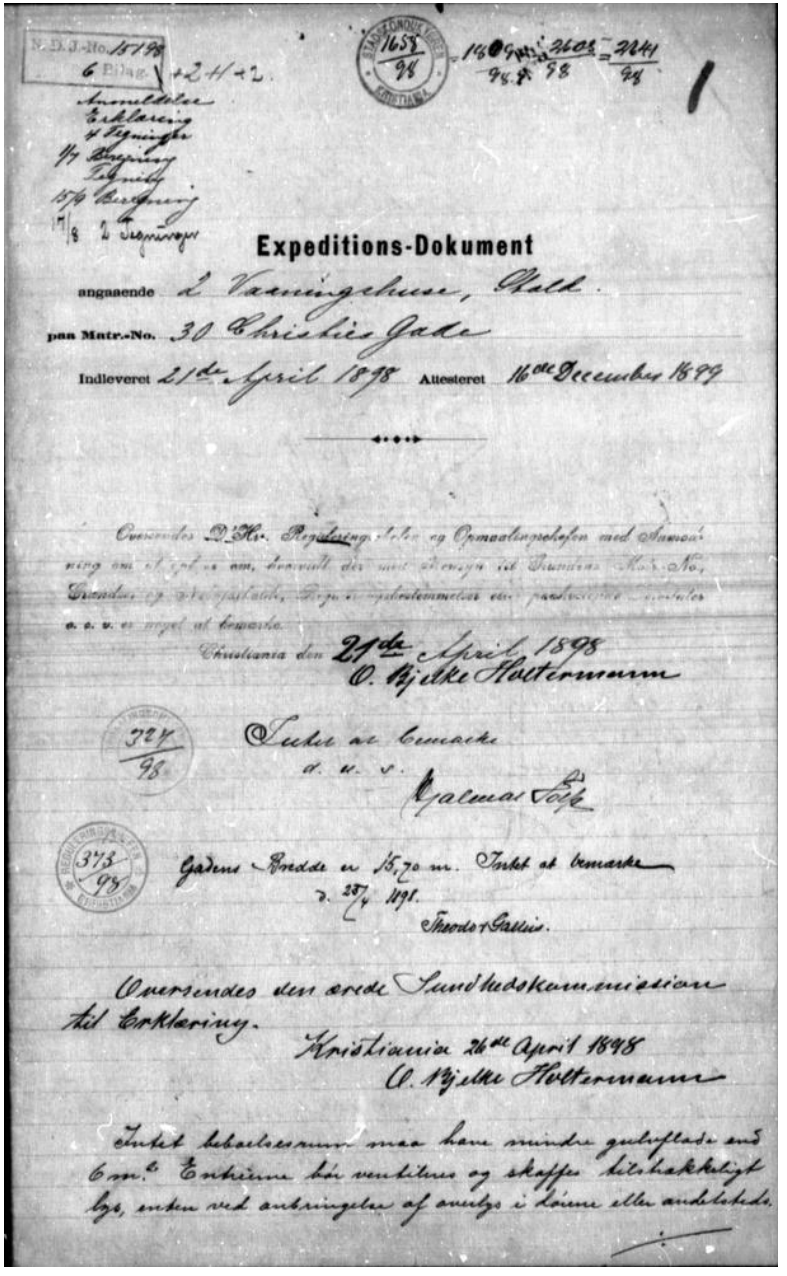
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse, Stald.

paa Matr.-No. 30 Christies Gade

Indleveret 21de April 1898 Attesteret 16de December 1899

Oversendes D. Kr. Byggelednings-Com. og Ommaalingscheffen med Anmeldning om at ovenn. bygning vil blive paabegyndt ifølge Tomten Matr. No. Grunden og dens Beliggenhed, Byg. Lovens Bestemmelser om Gadelinier o. s. v. er mig vel bekjendt.

Christiania den 21de April 1898
O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke
d. u. s.
Gjelsvik

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 25/4 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania 26de April 1898
O. Bjelke Holtermann

Intet Beboelsesrum maa have mindre gulvflade end 6 m.c. Enhver bør ventilere og skaffe tilstrækkeligt lys, enten ved anbringelse af ovenlys i loftet eller andetsteds.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO
post@balkongteam.no

Dato: 14102009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200809250-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Ubisch | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIES GATE 30B	Eiendom:	225/49/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Christies gate 30	Adresse:	Christies gate 30, 0557 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 30 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Christies gate 30, Christies gate 30, 0557 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0360/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christies gate 30B 0557 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 49, snr 17 (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