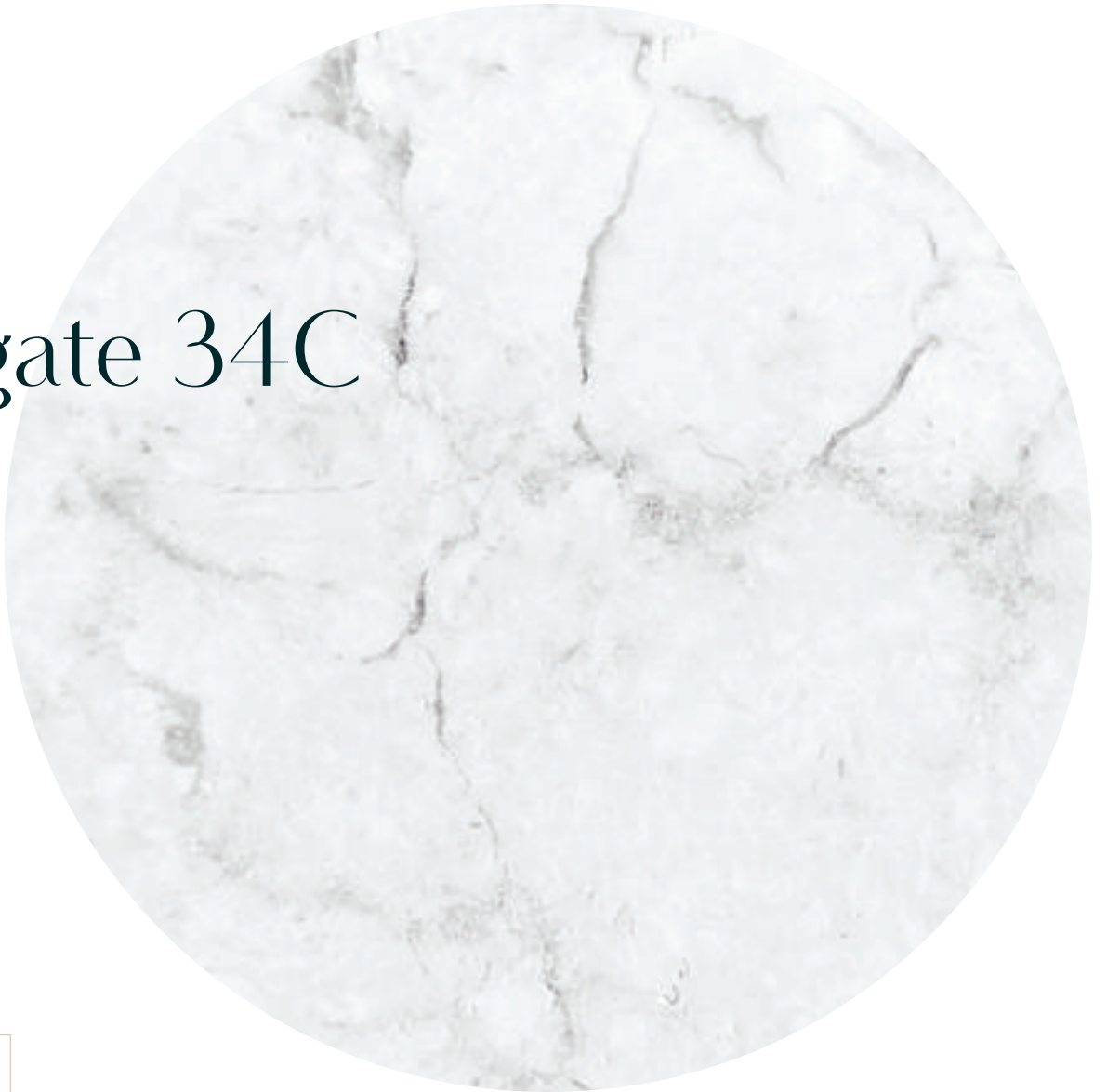


Christies gate 34C



Velkommen til

Christies gate 34C



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Øvre Grünerløkka

Attraktiv 2-roms med klassiske detaljer | Vestvendt balkong | Peis | Rolig beliggenhet | Ingen forkjøpsrett |

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	366 777,-
Omkostninger	11 833,-
Totalpris	4 978 610,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 603,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929
Megler	Tony Solberg
Telefon	936 31 285
E-post	t.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Christies gate 34C - En klassisk 2-roms leilighet med vestvendt balkong, sentralt på øvre Grünerløkka. Her bor man meget urbant til med alt Oslo har å by på, men med rolig intern beliggenhet i gården!

- Kort oppsummert:
- Attraktiv og romslig 2-roms i 2. etg.
- Vestvendt balkong på ca. 3,5 kvm fra 2022
- Soil-/baderomsrehabilitering 2011/2012
- God planløsning som knytter rommene sammen
- Grønt utsyn fra balkong til felles opparbeidet bakgård
- Attraktivt boligområde med kort vei til offentlig kommunikasjon
- Flotte tur- og rekreasjonsområder
- Alt av servicetilbud i nærheten
- Kjellerbod og loftsbod
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, kjøkken/stue, baderom og soverom
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller og på loft
Total BRA: 3 kvm.

Christies gate 34C



Forklaring av bilde/rommet

NORDVIK

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.




























Carlsberg
Copenhagen


Carlsberg
Copenhagen








ELECTRA



Informasjon

Christies gate 34C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0287/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Bjørg Merete Bekkvik

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
366 777,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 966 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 125,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 833,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 133,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 978 610,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 987 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, kjøkken/stue, baderom og soverom
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller og på loft
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré, kjøkken/stue, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2, og i tillegg en loftsbod med gulvareal på ca. 11 kvm. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Standard

Entré
Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko i egen nisje. Dørcalling, tregulv og malte flater.

Stue/kjøkken
Lys og innbydende stue med plass til sofagruppe og spisebord. Tregulv og moderne peisovn fra Nordpeis med åpent flammebilde på flere sider. Åpen kjøkkenløsning med slette fronter, heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Flyttbar kjøkkenøy med lagrings- og benkeplass. Integrert stekeovn, keramisk platetopp, frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Store vindusflater gjør rommet lyst og luftig. Utgang til vestvendt balkong på ca. 3,5 kvm med plass til utemøblement.

Baderom
Oppusset baderom og vannledninger i 2012 i regi av aksjelaget. Dusj med innfellbare glassvegger, innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin. NB! Ett underskap må fjernes for å få plass til vaskemaskin.

Soverom
Meget stort soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Ligger mot stille blindgate. God takhøyde og tregulv.

Kun integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Parkering

Selger leier en parkeringsplass i Nordmørgata/Valdresgata for kl 1000,- pr mnd. Denne kan videreføres til kjøper om ønskelig ifølge selger.

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

- Malt og tapetsert i stue, gang, soverom, samt satt inn totalt to IKEA garderober

på soverommet.
- Montert opp MILL smart panelovn i stue .
- Benkeplater på kjøkken er slipt, vokset og lakkert, samt sprutbeskyttelse over benk og en mobil øy.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. juni 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: 3228260-2.2. - Forsikret i: Protector Forsikring ASA.

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 pusset opp i regi av borettslaget i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Rehabilitering av vannledningsnettet/soilrør i regi av borettslaget i 2011/2012.

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: Nye vinduer og tak rehabilitert i 2009-2011. Piperehabilitering i 2015. Nordpeis AS har montert ny rentbrennende peisovn i juni 2023, Duo 1.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Forrige eier opplyser at TRG Elektro har byttet til automat sikringer, tettet sikringskap og hengt opp to lamper.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 har Global Connect satt opp ny router/fiberbredbånd. Det er montert nytt calling anlegg. I 2022 kom balkonger, og fasaden ble malt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Mutteren til vannlåsen er sprukket, og fikset med en midlertidig løsning. Bør skiftes på sikt. Fjæren til proppen i vannlåsen er treg. Noe svertesopp i silikonfuge i dusjsonen, dette er vasket og begrenset med fugepenn.

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: Vedovnen kan flyttes lenger bak mot mur for å benytte skifter platen under som beskyttelse foran åpning, løs stålplate medfølger idag.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noe skjevhet og sprekker i gulv, samt små sprekker i maling tak soverom.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporter fra 2018, 2022 og 2025, alle ifbm salg.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

TG2

Dør/baktrapp

Boligen har malt dør til baktrapp / vaskekjeller, brannklassifisert. B-30. Normal levetid for tredører er 20-40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik: Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak: TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger

Boligen har balkong på ca 3,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør. Balkong med terrassebord. Rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 4,6m.

Rekkverkshøyde er målt til 1,00m.

TEK 17 og TEK10: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på balkonger skal ikke være større enn 10 cm, jeg måler ca 20cm.

Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. TG2 gis for å belyse risiko, og gjeldende krav. For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Slipte originale furugulv i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

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

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik: Det er registrert noe bruksslitasje på enkelte overflater i boligen og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje. I en eldre bygning som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.
Konsekvens/tiltak: TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende. I stue er det er målt ca.15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
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. Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren. Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene. Sett i lys av alder så er ikke dette unormalt. Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.
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. TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet. Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i tregulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes. Normaltid for reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av tre er 40 - 80 år
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen. DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.
Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger. TG2 settes for å belyse avvik og risiko. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge. Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
Innvendig er det malte fyllingsdører i trekarm. To-fløyede fyllingdører i trekarm mellom stue og soverom. Innerdører fra forskjellige tidsepoker. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et
enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene. Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut. TG2 er her gitt på grunn av alder på dører og enkelte dørvridere som er løse. Ellers normal slitasje sett ut fra alder.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Overflater, vegger og himling
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Taklampe i taket.
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det registreres bomlyd i enkelte flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er observert noe missfarging på noen fuger i dusjen. Dette kan skyldes dårlig avtrekk, temperatursvingninger eller kondens.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Overflater gulv
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer. Det er målt fall på 39mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone. Preaksepterte ytelser TEK 17 - For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres bomlyd i enkelte flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det er observert noe missfarging på noen fuger i dusjen. Dette kan skyldes dårlig avtrekk, temperatursvingninger eller kondens.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bad - sanitærutstyr og innredning
Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin
For å kunne bruke vaskemaskin så må man fjerne det ene underskapet for å få

plass til vaskemaskinen.
Vurdering av avvik: Mutteren for bunnventilen til servanten er sprukket, men ser ikke lekkasje på befaringsdagen. Den må byttes før den blir lekkasje. Et underskap må fjernes for å få plass til vaskemaskin, om man ønsker det. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merker/riper på overflater.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. TG2 settes for å belyse registrte avvik. For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bad - Ventilasjon
Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra. Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.
Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m3/h og 54 m3/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom.
Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,- - 15.000,-
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres. Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon). Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
Komfyr er skiftet i 2024, i følge eier.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum og
komfyrvakt. Kostnadsestimat: Under 10 000.

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.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25Amp. Sikringsskap er montert i trappeløp.
Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av TRG Elektro AS. Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2000.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.
TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget, og det er registrert noe bruk av skjøteledninger i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja. Eier opplyser om at det kan forekomme ved bruk av mye utstyr på kjøkken.

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

8. 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

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne

tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Generelle kommentarer
Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Seng med oppbevaring og garderobeskap medfølger i handelen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua. Montert av Nordpeis AS i 2023.

Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt et strømforbruk siste år på ca. kr. 4100,-. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 603,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Fordeles følgende:
Avdrag IN-lån kr. 742,-
Felleskostnader kr. 3 437,-
Avdrag IN-lån kr. 659,-
Renter IN-lån kr. 683,-
Renter IN-lån kr. 1 082,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett/fiber fra Global Connect er inkl i fellesutgiftene. Tv pakke kan bestilles derfra, den ble tatt ut for å redusere fellesutgiftene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 366 777,- pr. 09.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12124859113, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 09.04.2025: 5 656 204

Andel av saldo: 224 886
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2041)

Lånenummer: 16364610347, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 09.04.2025: 4 525 936
Andel av saldo: 141 892
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2036)

IN-LÅN
Boligaksjeselskapet har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12124859113 og 16364610347.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Fellesformue

Kr 38 872,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedlikehold/oppussing
2024: Nytt callinganlegg. Fiberbasert bredbånd.
2023: Ingen
2022: Balkonger og fasade
2021: Maling oppganger og innvendige fellesarealer. Forberedelser til balkongprosjekt.
2020: Ingen
2019: Skiftet en avtrekksvifte, kontrollert gjenværende.
2018: Ingen
2017: Ingen
2016: Nytt ferskvannsinntak fra kommunens rørledning
2015: Piperehabilitering
2015: Vedlikehold baktrapper
2014: Videre sikring av låsesystem i porter og inngangsdører
2014: Installasjon av tvungen ventilasjon i problematiske pipeløp
2013: Vedlikehold av yttervegger/fasade i første etasje og portrom
2013: Utskifting callinganlegg og låser
2012: Utbedring av elektrisk anlegg etter pålegg fra det lokale eltilsyn
2012: Utbedring av stormskade på gavl
2011/2012: Rehabilitering av vannledningsnett og våtrom
2011: Rehabilitering av tak og vedlikehold av ventilasjon
2010: Reparasjoner av vannlekkasjer fra taket
2010: Gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene
2009/2010: Oppmuring av piperne over taket
2009/2010: Nye vinduer og verandadører
2002: Næringslokale ble bygget om til to leiligheter
1999/2000: Nye dører

Vedtekter og husordensregler

Aksjeselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Utdrag fra husordensreglene:
Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på borettslagets område. Husdyr skal ikke oppholde seg i oppgangene eller i kjelleren i borettslaget, Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra borettslagets fellesarealer. Gressplenen er bruksplen - ikke toalett for husdyr. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 89492469

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 780 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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.

Kun få minutters gange til Markveien, hvor det blant annet finnes et utvalg av nisjeforretninger, fortauskafeer og restauranter, samt vinmonopol. Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små, spennende forretninger. Flere dagligvarebutikker finnes rett i nærheten.

Av populære steder på Grünerløkka nevnes blant annet Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, og Parkteatret. Fra Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet.

Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken rett utenfor inngangsdøren, Kubaparken, Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Tøyenparken og Botanisk hage. Treningsmuligheter på Sats Ringnes Park, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga, samt Klatreverket på Vulkan.

Godt offentlig transporttilbud med både trikker (nr. 11, 12, 13 og 17) og busser (nr. 30, 21 og 33) rett i nærheten. Grunerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Oslo Sentrum, Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for baderom fra 2012 og balkonger fra 2022.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker i området
- Dælenenggata - Fagerheimgata sørøst - Oppføring av sykkelvei - Saksnummer: 201708962. Siste dok. 14.08.2024
- Christies gate 36 - Etablering av takterrasse. Saksnummer: 201116124. Siste dok. 06.03.2024.
- Christies gate 30 B - Ombygging av leilighet - Inngrep i bærende konstruksjoner, etablering av bad, sammenslåing og utvidelse av leilighet - H0301. Saksnummer: 202213228. Siste dok. 04.11.2024.
- Saksnr: 201901778. Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008.

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:

301/225/52:
25.01.1902 - Dokumentnr: 900535 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

25.01.1902 - Dokumentnr: 900020 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANNERGT 22 - UTGÅTT

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum + fellesgjeld (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 667,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 759,-

Samlet skal selger betale kr. 123 177,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket

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

Christies gate 34C

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 518 elever, 23 klasser	**7 min** 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 340 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	**15 min** 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 507 elever, 23 klasser	**26 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Hersleb videregående skole	**19 min**

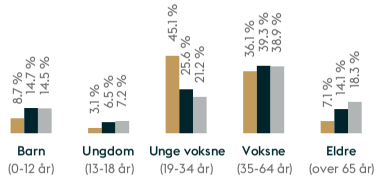
Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Biermanns gate Linje 11N, 12N	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**14 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.7 km

Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 158 barn	**2 min** 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 86 barn	**2 min** 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 73 barn	**5 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	4 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Sagene skole	5 min
FitFactory Grünerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg

Christies gate 34C

Tilstandsrapport

Leilighet
Christies gate 34 C, 0557 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1119 **Referansenummer:** UY3113

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

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

Leiligheten ligger i 2.etasje i et bygg fra 1929.
Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt og senere oppgradert med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger i brukte boliger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30.
Boligen har balkong på ca 3,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Balkong med terrassebord, rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Boligen ligger i 2.etasje
Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Slipte originale furugulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Boligen har en peisovn i stuen, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran peisen.
Montert av Nordpeis AS i 2023.
Heltrukket pipehatt over tak.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.

Innvendig er det malte fyllingsdører i trekarm.
To-fløyede fyllingdører i trekarm mellom stue og soverom.
Innerdører fra forskjellige tidsepoker.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.
Montert av Nordpeis AS i 2023.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2012, og er renovert i regi av sameiet i følge tidligere salgsoppgaver.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Komfyr er skiftet i 2024.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Soil-/baderomsrehabilitering 2012 i regi av sameiet.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

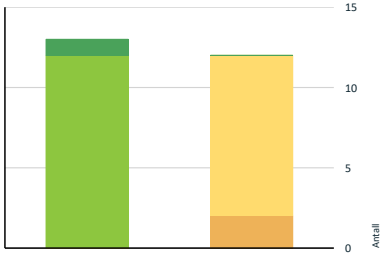
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder etablering av soverom i stue.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for bygget. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.
Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

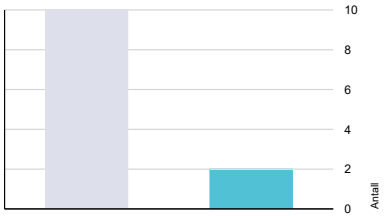
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dør baktrapp / vaskekjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dør baktrapp / vaskekjeller

Boligen har malt dør til baktrapp / vaskekjeller, brannklassifisert. B-30

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 3,5m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Balkong med terrassebord.
Rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 4,6m
Rekkverkshøyde er målt til 1,00m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Byggteknisk forskrift (TEK17)
Åpninger i rekkverk på balkonger skal ikke være større enn 10 cm, jeg måler ca 20cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG2 gis for å belyse risiko, og gjeldende krav.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Slipte originale furugulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje på enkelte overflater i boligen og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje.
I en eldre bygning som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1929 **Kilde:** Eier

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.

Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren.
Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene.
Sett i lys av alder så er ikke dette unormalt.
Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.

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.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i trегulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes.

Normaltid for reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av tre er 40 - 80 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.
Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en peisovn i stuen, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran peisen.
Montert av Nordpeis AS i 2023, i følge eier.
Heltrukket pipehatt over tak.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.

Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at piper ble rehabilitert i 2015.

Normal levetid for teglsteinspipe er 50-100 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører i trekarm.
To-fløyede fyllingdører i trekarm mellom stue og soverom.

Innerdører fra forskjellige tidsepoker.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 1929 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.
Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

TG2 er her gitt på grunn av alder på dører og enkelte dørvridere som er løse.
Ellers normal slitasje sett ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Elektriske panelovner er fra 2022, i følge eier.

I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.
Montert av Nordpeis AS i 2023, i følge eier.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2012, og er renovert i regi av sameiet i følge tidligere salgsoppgaver.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det registreres bomlyd i enkelte flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det er observert noe missfarging på noen fuger i dusjen.
Dette kan skyldes dårlig avtrekk, temperatursvingninger eller kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 39mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det er observert noe missfarging på noen fuger i dusjen.
Dette kan skyldes dårlig avtrekk, temperatursvingninger eller kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist, men opplyst utført i regi av sameiet.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist, men opplyst utført i regi av sameiet.
Det anbefales på generelt grunnlag å rense sluk ofte, da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

For å kunne bruke vaskemaskin så må man fjerne det ene underskapet for å få plass til vaskemaskinen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mutteren for bunnventilen til servanten er sprukket, men ser ikke lekkasje på befaringsdagen.
Den må byttes før den blir lekkasje.
Et underskap må fjernes for å få plass til vaskemaskin, om man ønsker det.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merker/riper på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG2 settes for å belyse registrte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1929 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden.
Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m3/h og 54 m3/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom.

Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,- - 15.000,-
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres.

Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon).
Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført mot hverandre og i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Komfyr er skiftet i 2024, i følge eier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum og komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Soil-/baderomsrehabilitering 2012 i regi av sameiet, i følge tidligere salgsoppgaver

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av

Tilstandsrapport

tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1929 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 2 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 elektroviksomhet.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av TRG Elektro AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget, og det er registrert noe bruk av skjøteledninger i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser om at det kan forekomme ved bruk av mye utstyr på kjøkken.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport






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.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Jeg finner et brannslokningsapparat i boligen.

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 Brannslokkerapparatet i boligen er fra 2016.
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

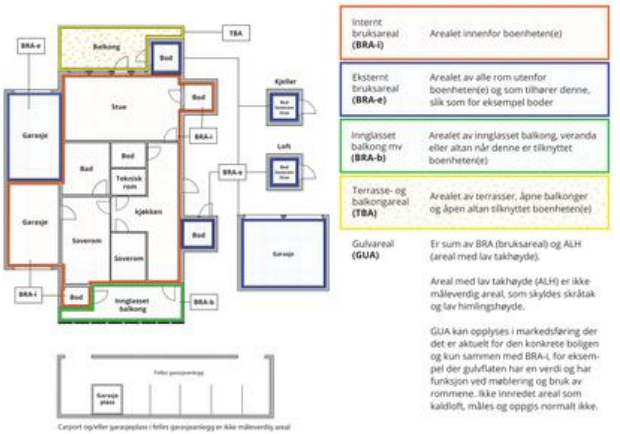
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	47	3		50	4
SUM	**47**	**3**			**4**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	Bod i kjeller og på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2, og i tillegg en loftsbod.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder etablering av soverom i stue.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for bygget. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.
Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune.

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

Kommentar: Kun mindre overflate oppussing.
Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	52		0	780.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christies gate 34 C

Hjemmelshaver
Christiesg 34 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2.etasje et rolig, men sentralt og populært område på øvre Grunerløkka.
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i ulike tidsepoker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1929

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegning	11.08.1928		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Christies gate 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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 brannetekniske 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 34 C, 0557 OSLO
Gnr 225 - Bnr 52
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

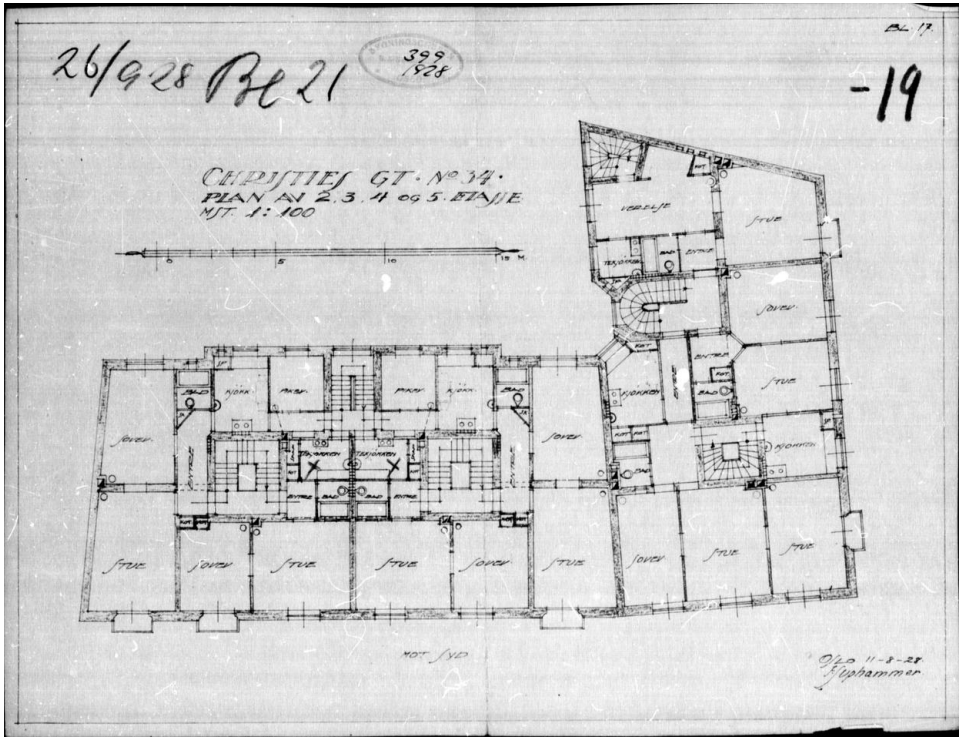
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

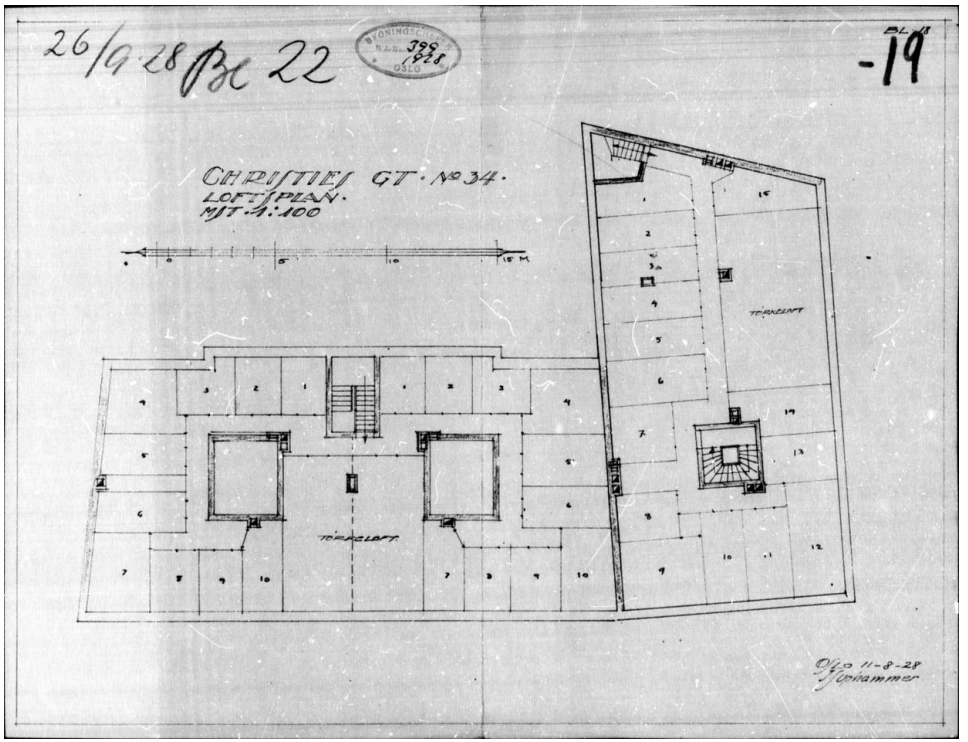
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UY3113

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




26/9 28 Bc 22
BYGNINGSCONTR. N.L.H. 398 1928 OSLO
PL 18
-19
CHRISTIES GT. Nº 34.
LOFTSPLAN.
MJT. 1:100
0 5 10 15 M
TØRKELOFT
TØRKELOFT
Oslo 11-8-28
Gjelsvik

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bekkvik, Bjørg Merete	9578-5999-4-2080310	2025-04-08 17:38:44

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
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
36-0287/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christies gate 34C, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Bjørg Merete Bekkvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 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: 3228260-2.2.
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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 pusset opp i regi av borettslaget i 2012

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

Eventuell kommentar: Rehabilitering av vannledningsnettet/soilrør i regi av borettslaget i 2011/2012.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og tak rehabilitert i 2009-2011. Piperehabilitering i 2015. Nordpeis AS har montert ny rentbrennende peisovn i juni 2023, Duo 1.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier opplyser at TRG Elektro har byttet til automat sikringer, tettet sikringskap og hengt opp to lamper.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 har Global Connect satt opp ny router/fiberbredbånd. Det er montert nytt calling anlegg. I 2022 kom balkonger, og fasaden ble malt.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mutteren til vannlåsen er sprukket, og fikset med en midlertidig løsning. Bør skiftes på sikt. Fjæren til proppen i vannlåsen er treg. Noe svertesopp i silikonfuge i dusjsonen, dette er vasket og begrenset med fugepenn.

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: Vedovnen kan flyttes lenger bak mot mur for å benytte skifter platen under som beskyttelse foran åpning, løs stålplate medfølger idag.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet og sprekker i gulv, samt små sprekker i maling tak soverom.

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?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporter fra 2018, 2022 og 2025, alle ifbm salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0287/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bekkvik, Bjørg Merete	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Bekkvik, Bjørg Merete

SIGNICAT

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

AS Christiesgate 34

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.05.2024, kl 17:00

Sted: Valdresgata 1B, i fellesrommet til Valdresgata Borettslag

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til christiesgate34@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Generalforsamling i AS Christiesgate 34

Onsdag 22.05.2024, kl 17:00

Valdresgata 1B, i fellesrommet til Valdresgata Borettslag

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Christiesgate 34

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 42 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingvild Tolo og Frida Berntsen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lars Erling Stensen, Eline Strømner Pettersen og Camilla Houeland

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2024

Styret i AS Christiesgate 34

Styreleder, Johan Per Fredrik Almqvist
Styremedlem, Frida Berntsen
Styremedlem, Ingvild Tolo
Varamedlem, Lars Erling Stensen
Varamedlem, Camilla Houeland
Varamedlem, Eline Stømner Pettersen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for AS Christiesgate 34

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Johan Per Fredrik Almqvist
Styremedlem, Ingvild Tolo
Styremedlem, Frida Berntsen
Varamedlem, Camilla Houeland
Varamedlem, Lars Erling Stensen
Varamedlem, Eline Stømner Pettersen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på christiesgate34@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om AS Christiesgate 34

AS Christiesgate 34 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930862223. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 35 boligenheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Christiesgate 34 har avtale om trappevask og vaktmestertjenester med Renhold Senter AS som kan kontaktes på post@renholdsenter.no ved behov.

Bredbånd

Styret har fulgt opp tidligere vedtak fra Generalforsamling vedr. oppsigelse av kabel-tv. AS Christiesgate 34 har nå inngått avtale om Bredbånd (fiber) med Globalconnect; dette er en avtale uten TV-pakke.

Det kommer til å leveres 1000/1000 Mbps og med nytt Mesh Wifi-utsyr. Eksisterende Get/Telia-utstyr må leveres tilbake til Telia. Styret kommer tilbake med mer informasjon om når dette vil installeres, sannsynligvis i månedsskiftet august/september.

Nøkler, skilt

Nøkkelbrikker til port, oppgangsdør og yttre kjellerdør bestilles hos styret og leveres av Vrio Lås og Nøkkel. Styret oppdaterer også ringeskilt for oppgangene.

Ringeanlegget skal fornyes i løpet av mai måned.

Nøkler til leilighetsdør og postkasse, samt skilt til postkasse og eventuelt leilighetsdør, besørges av den enkelte. Det gjelder også ringeklokke på leilighetsdør og lås til bod.

Styret har ingen reservenøkler eller tilgang til leilighetene.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i AS Christiesgate 34, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til AS Christiesgate 34 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3228260-2.2.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Skiftet en avtrekksvifte. Nytt callinganlegg. Fiberbasert bredbånd.
2023: Ingen
2022: Balkonger og fasade.
2021: Maling oppganger og innvendige fellesarealer.
2020: Ingen
2019: Skiftet en avtrekksvifte, kontrollert gjenværende.
2018: Ingen
2017: Ingen
2016: Nytt ferskvannsinntak fra kommunens rørledning
2015: Piperehabilitering
2015: Vedlikehold baktrapper
2014: Videre sikring av låsesystem i porter og inngangsdører
2014: Installasjon av tvungen ventilasjon i problematiske pipeløp
2013: Vedlikehold av yttervegger/fasade i første etasje og portrom
2013: Utskifting callinganlegg og låser
2012: Utbedring av elektrisk anlegg etter pålegg fra det lokale eltilsyn
2012: Utbedring av stormskade på gavl
2011/2012: Rehabilitering av vannledningsnett og våtrom
2011: Rehabilitering av tak og vedlikehold av ventilasjon
2010: Reparasjoner av vannlekkasjer fra taket
2010: Gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene
2009/2010: Oppmuring av piperne over taket
2009/2010: Nye vinduer og verandadører
2002: Næringslokale ble bygget om til to leiligheter
1999/2000: Nye dører

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Vedtatt bytting av callinganlegget i alle oppganger

- Fulgt opp tidligere vedtak fra Generalforsamling vedr. oppsigelse av kabel-TV

- Oppfølging av rust og malingsavskalling på balkongrekkverk

- Generelt styrearbeid iht. økonomi, gjeldende avtaler, vaskeri, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 403 609, og endringer i disponible midler på kr -107 805.

Driften er basert på en årlig økning i felleskostnadene på 5%. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

06.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i AS Christiesgate 34

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 733 660	2 012 211	1 908 549	2 729 426
Sum		**2 733 660**	**2 012 211**	**1 908 549**	**2 729 426**
Sum		**2 733 660**	**2 012 211**	**1 908 549**	**2 729 426**
Forretningsførsel og revisjon	2	114 139	107 441	109 500	120 000
Lønn og honorarer	3	47 922	57 050	49 050	47 922
Vedlikehold	4	108 645	3 114 208	290 000	320 000
Eksterne tjenester	5	137 134	179 771	83 700	131 000
Kabel-tv og bredbånd		263 190	229 064	253 840	265 500
Forsikring		127 746	134 616	148 000	110 000
Kommunale avgifter		397 153	335 154	385 000	475 000
Brensel og strøm		150 103	207 298	235 000	180 000
Andre driftsutgifter	6	24 425	22 042	40 000	40 000
Sum		**1 370 458**	**4 386 644**	**1 594 090**	**1 689 422**
Driftsresultat		**1 363 202**	**-2 374 434**	**314 459**	**1 040 004**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	56 554	67 802	0	0
Renteinntekter	7	19 566	16 746	0	0
Rentekostnad	8	601 121	381 235	238 327	636 395
Andre finansposter	9	12 802	12 444	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-512 199**	**-284 243**	**-238 327**	**-636 395**
Årsresultat	**10**	**851 003**	**-2 658 676**	**76 132**	**403 609**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-517 258	-586 280	-234 366	-511 414
Andre endringer i disponible midler	10	-111 254	-129 376	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**222 491**	**-3 374 333**	**-158 234**	**-107 805**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		300 971	300 971
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**303 471**	**303 471**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 657	8 531
Forskuddsbetalte kostnader	12	386 912	404 000
Andre fordringer		29 615	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		567 132	505 438
Innestående på særvilkår	13	7 507	7 507
Sum omløpsmidler		**997 823**	**925 476**
SUM EIENDELER		**1 301 293**	**1 228 946**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	115 500	115 500
Annen egenkapital 1.1		-14 690 769	-12 032 092
Årets resultat	10	851 003	-2 658 676
Sum egenkapital	**15**	**-13 724 266**	**-14 575 269**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	11 659 263	12 176 521
IN-innbetalinger	16	3 263 123	3 374 377
Sum langsiktig gjeld		**14 922 387**	**15 550 898**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 030	17 886
Gjeld til forvaltningsklient		147	147
Leverandørgjeld		47 789	201 644
Skyldig off. myndigheter		0	-14 100
Påløpne renter		31 595	23 770
Annen kortsiktig gjeld		14 612	23 969
Sum kortsiktig gjeld		**103 173**	**253 317**
Sum gjeld		**15 025 559**	**15 804 215**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 301 293**	**1 228 946**

Oslo 31.12.23
Styret i AS Christiesgate 34

Sted:_____, dato:_____

Johan Per Fredrik Almqvist Styreleder	Frida Berntsen Styremedlem	Ingvild Tolo Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 490 227	1 422 000	1 422 056	1 567 817
3605 Leieinntekter fellesarealer	13 800	13 800	13 800	13 800
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	472 595	208 905	238 327	636 395
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	359 524	238 129	234 366	511 414
3619 Nedskrivning IN-innbetalinger	111 254	129 376	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	128 526	0	0	0
3627 a konto avdrag særfordelte lån	157 734	0	0	0
Sum	**2 733 660**	**2 012 211**	**1 908 549**	**2 729 426**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 000	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	85 872	80 328	83 840	89 000
Aksjeutbytte fra OBF	-56 554	-67 802	0	0
Annen regnskapsførsel	23 267	22 113	19 660	25 000
Sum	**57 585**	**39 639**	**109 500**	**120 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 66 AS Christiesgate 34

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	42 000	50 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	7 050	7 050	5 922
Sum	**47 922**	**57 050**	**49 050**	**47 922**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktige til og ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	44 825	3 057 100	290 000	320 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	55 611	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 441	9 034	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 769	48 074	0	0
Sum	**108 645**	**3 114 208**	**290 000**	**320 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	44 100	17 723	20 000	46 000
6360 Renhold	47 850	66 473	38 700	50 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 906	15 063	10 000	20 000
6725 Juridisk rådgivning	10 125	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	2 227	43 027	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 926	37 486	15 000	15 000
Sum	**137 134**	**179 771**	**83 700**	**131 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	100	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 470	1 730	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 774	2 328	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 090	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 791	3 444	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	1 160	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 836	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 301	8 005	40 000	40 000
Sum	**24 425**	**22 042**	**40 000**	**40 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	19 566	16 573	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	172	0	0
Sum	**19 566**	**16 746**	**0**	**0**

Noter 66 AS Christiesgate 34 Orgnr: 930862223

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 1212.48.59113	312 504	205 369	238 327	331 427
8145 Lånenr 1636.46.10347	288 617	175 866	0	304 968
Sum	**601 121**	**381 235**	**238 327**	**636 395**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	12 802	12 444	0	0
Sum	**12 802**	**12 444**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**672 159**	**4 046 492**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	851 003	-2 658 676
Avdrag langsiktig lån	-517 258	-586 280
Annen langsiktig gjeld	-111 254	-129 376
B. Årets endring i disponible midler	**222 491**	**-3 374 333**
C. Disponible midler 31.12	**894 650**	**672 159**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	111 421	143 477
1749 Forskuddsbetalte kostnader	275 491	260 523
Sum	**386 912**	**404 000**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 7 507 bundne skattetrekksmidler. Boligselskapet skylder ikke skatt, og beløpet søkes frigitt fra Skatteetaten i 2024.

Note 14 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen kr 115 500 er fordelt på 1 155 aksjer á kr 100.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Diverse malingsarbeid og riving/oppbygging av veranda.	
Lånenummer:	**16364610347**	**12124859113**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2012
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	01.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 300 000	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 862 950	6 313 571
Avdrag i perioden:	573 509	208 160
Lånesaldo 31.12:	**5 289 441**	**6 105 411**
Saldo 5 år frem i tid:	3 524 670	4 964 415
Andelssaldo 01.01:	0	3 374 377
Innbetalt IN i perioden:	264 411	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	111 254
Andelssaldo 31.12:	**264 411**	**3 263 123**
Sum pantegjeld for lån:	**5 553 852**	**9 368 534**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124859113	3	324 076	972 228
	5	314 990	1 574 950
	7	234 728	1 643 096
	7	201 664	1 411 648
	1	167 423	167 423
	1	153 834	153 834
	1	146 894	146 894
	1	22 483	22 483
	1	12 851	12 851
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364610347	3	270 508	811 524
	2	264 411	528 822
	4	260 010	1 040 040
	1	204 374	204 374
	4	165 347	661 388
	3	161 021	483 063
	1	157 081	157 081
	1	152 679	152 679
	4	149 724	598 896
	3	133 714	401 142
	1	42 394	42 394
	1	42 294	42 294
	1	41 197	41 197
	1	30 698	30 698
	2	26 371	52 742
	1	21 895	21 895
	1	19 214	19 214

Lån

Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 300 971.

Resultat og balanse med noter for AS Christiesgate 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Christiesgate 34

Styreleder	Johan Per Fredrik Almqvist (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Ingvild Tolo (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Frida Berntsen (sign.)	23.04.2024

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i AS Christiesgate 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Christiesgate 34 som viser et overskudd på NOK 851 003. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	05/08/2024 13:58:55

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Christiesgate 34 onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Valdresgata 1B, i fellesrommet til Valdresgata Borettslag.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Christiesgate 34

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 aksjeeiere, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ingvild Tolo valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 42 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingvild Tolo og Frida Berntsen

Vedtak:
Eline Stømner Pettersen og Ingvild Tolo ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lars Erling Stensen, Eline Stømner Pettersen og Camilla Houeland

Vedtak:
Lars Erling Stensen og Frida Berntsen ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.29.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Johan Per Fredrik Almqvist, 1 år igjen
Styremedlem, Eline Stømner Pettersen, for 2 år
Styremedlem, Ingvild Tolo, for 2 år
Varamedlem, Lars Erling Stensen, for 1 år
Varamedlem, Frida Berntsen, for 1 år

Protokoll for AS Christiesgate 34

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Ingvild Tolo (sign.)	23.05.2024

VEDTEKTER FOR AS CHRISTIES GATE 34

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Christies gate 34. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 112.800, fordelt på 1.128 aksjer á kr 100, fullt innbetalt og pålydende navn.

Eier av aksjepost gis rett til bruk av tilhørende leilighet i selskapets eiendom.

Ingen kan eie mer enn en aksjepost med tilhørende bruksrett. Aksjepostene kan kun overdras samlet og sammen med bruksretten til den leilighet posten er tilknyttet.

Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen. Det skal også betales tilsvarende gebyr ved fremleie. Det kreves et gebyr for hvert personskifte på fremleietakersiden.

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[1]

[1] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling og styre[3]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

---

[2] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.
[3] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to aksjeposter.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

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

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst 10 dager igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

Husordensregler for aksjeselskapet AS Christiesgate 34

A. GENERELT

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboene ikke sjeneres. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 må det vises særlig hensyn.

Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.

Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler bør ikke brukes mellom kl.23.00 og kl.07.00.

Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende utvendig og i fellesarealet, så som f.eks. radio- og TV-antenner, parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Eventuelle kostnader dekkes av andelseier.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten samtykke fra styret og i samråd med statiker. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Sikkerhetsforskrifter

- Det skal være brannvarsler/røykvarsler og slukkeutstyr i leiligheten
- Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), slangene skal skiftes minst hvert 5 år.
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal utføres etter plan og bygningsloven, av kyndig person.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret før arbeidene påbegynnes.
- Arbeid på piper og ildsteder skal meldes styret før arbeidene påbegynnes, samt meldes feievesenet når de er ferdigstilt
- Alt arbeid i leiligheten, herunder skader på fellesanlegg, bærevegger, piper og ledningsnett, skjer på eierens eget ansvar selv om tiltaket er meldt til styret. Styret påtar seg ikke ansvar ved å samtykke i tiltak.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuranse

- Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort. Styret vil også vurdere å belaste andelseier for egenandel.
- Egenandel ved enhver skade er kr 8 000,-

Alle skadesaker skal meldes til styret som viderebehandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

Bruk friskluftventilene over vinduene til en hver tid for å få gjennomtrekk og sirkulasjon i leiligheten. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Andelseier skal tørke av friluftsventiler, røykvarslere og brannsensor og holde disse rene og frie for støv.

D. BALKONGER

Balkonger er den enkelte beboers ansvar.

Det skal ikke være klestørk og lufting av tøy på rekkverket på balkongene. Tørkestativ kan fint benyttes på balkongen

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Søppel må ikke oppbevares på balkongene. Balkonger må heller ikke benyttes som lagerplass.

E. OPPGANGENE

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig.

Det er ikke tillatt å bruke oppganger eller baktrapper til oppbevaring eller hensetting. Unntaket er barnevogner. Disse skal kun plasseres under trappene slik at de ikke hindrer fri ferdsel. Unødig opphold og lek i oppgangene er forbudt.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjeller- og loftsgangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

Kjeller- og loftsbod skal til enhver tid være merket med benevnelse for tilhørende leilighet.

G. SØPPEL

Søppel skal kildesorteres og kastes i dunkene i portrommet. Når søppeldunkene er fulle skal det ikke plasseres søppel ved dunkene. Hvis de er fulle må søpla kastes et annet sted eller tas med inn i egen leilighet igjen. Det skal heller ikke settes søppel i trappen i påvente av neste tur ut/ned.

Papp og esker skal kastet i returpapircontaineren. Esker/papp skal gjøres så flate som mulig.

Spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon for eiers egen regning.

I. UTEOMRÅDET

Beboere som ønsker å benytte seg av fellesarealene må vise hensyn til andre beboere og forlate områdene ryddet.

Sneiper skal kastes i egnes beholder. Denne må tømmes av dem som benytter den. Røyking er ikke tillatt i portrommet og nedenfor vinduer.

Moped- og motorsykkelparkering skal avtales med styret.

Sykler skal settes i sykkelstativ, og ikke settes inntil trær, utemøbler, søppelskur eller andre innretninger i fellesarealet.

J. FELLESVASKERIET

Beboere har tilgang til å benytte fellesvaskeriet etter gjeldende regler. I slutten av hver måned legges det ut vaskelister for kommende måned.

Beboere skal forlate vaskerommet ryddig og klart til neste bruker.

Feil og mangler ved vaskemaskin eller tørketrommel meldes til styret så fort som mulig.

K. DUGNADER

Det arrangeres dugnad to ganger i år, en på våren før 17. mai og en i løpet av oktober måned. Alle eiere er pliktige å stille til dugnad.

Alt som er lagret i fellesarealer vil bli kastet.

L. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på borettslagets område. Husdyr skal ikke oppholde seg i oppgangene eller i kjelleren i borettslaget,

Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra borettslagets fellesarealer. Gressplenen er bruksplen - ikke toalett for husdyr.

Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

M. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører og styret.

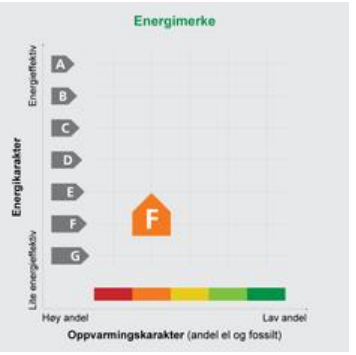
Ved utleie må leieboers navn, epostadresse og telefonnr meldes inn til styret. Ved uteleie utover 1 år må det søkes styret om tillatelse. Ihht til borettslagets vedtekter og lov om burettslag, må man selv ha bodd i andelen minst 1 år før man kan fremleie den.

Disse ordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 8. juni 2010 og sist revidert på generalforsamlingen 21. april 2015.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Christies gate 34 C
Postnr	0557
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	52
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80554680
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-942333
Dato	21.10.2018



Innmeldt av	Martine Osdal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1929
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christies gate 34 C
Postnr/Sted: 0557 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.10.2018 21:50:32
Energimerkenummer: A2018-942333
Ansvarlig for energiattesten: Christiesg 34 AS
Energimerking er utført av: Martine Osdal

Gnr: 225
Bnr: 52
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80554680

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Ingiers vei 3A
1167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.09.2022
	202103810 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	CHRISTIES GATE 34A	Eiendom:	225/52/0/0
Tiltakshaver:	AS CHRISTIESGATE 34	Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Christies gate 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av balkonger, mottatt 20.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103810			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	10	01.02.2020	1/16
Plan 3-5 etg ny	P C 13	27.04.2021	9/3
Plan 6 etg ny	P C 16	27.04.2021	9/4
Fasade mot øst	F C	17.06.2022	14/2
Fasade vest og nord	F B	17.06.2022	14/5
Fasde mot sør	F N	17.06.2022	14/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

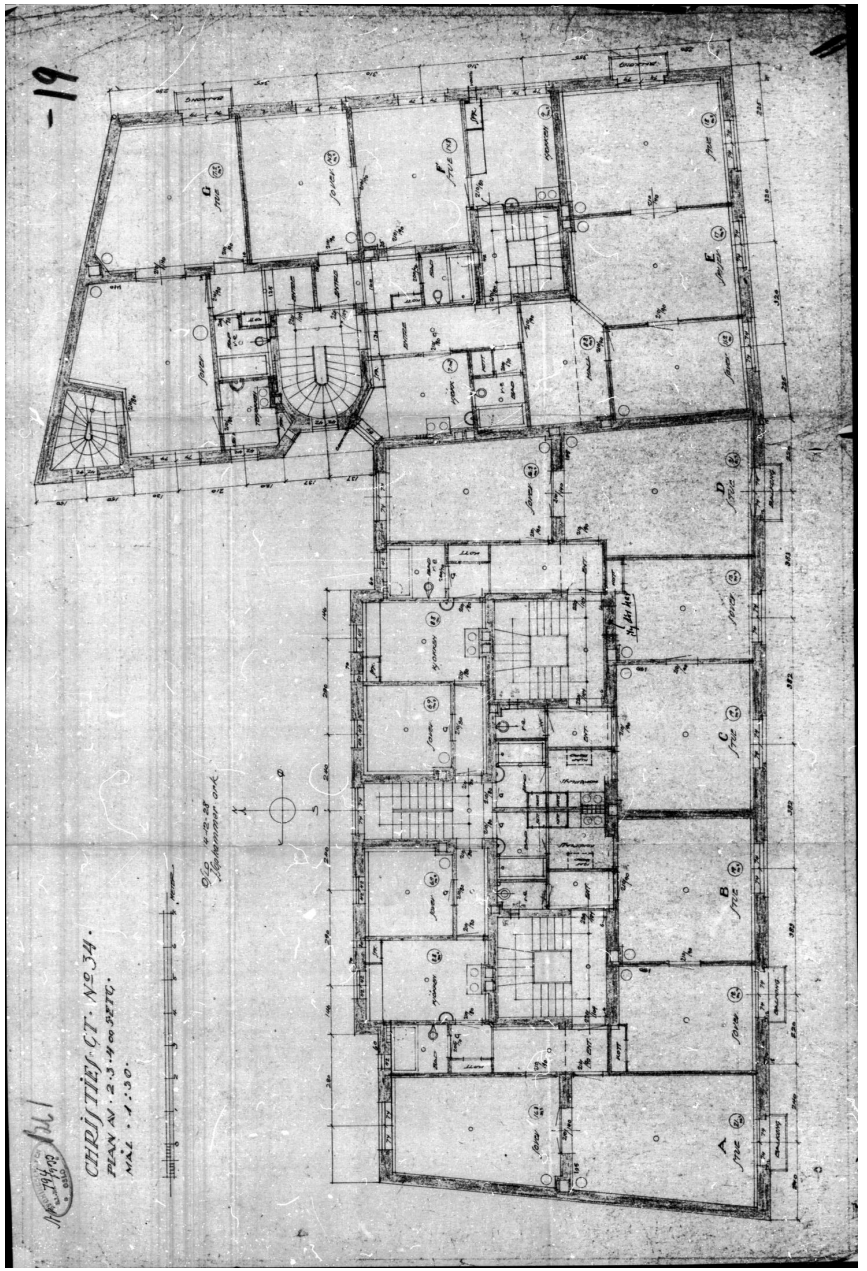
Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS CHRISTIESGATE 34, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

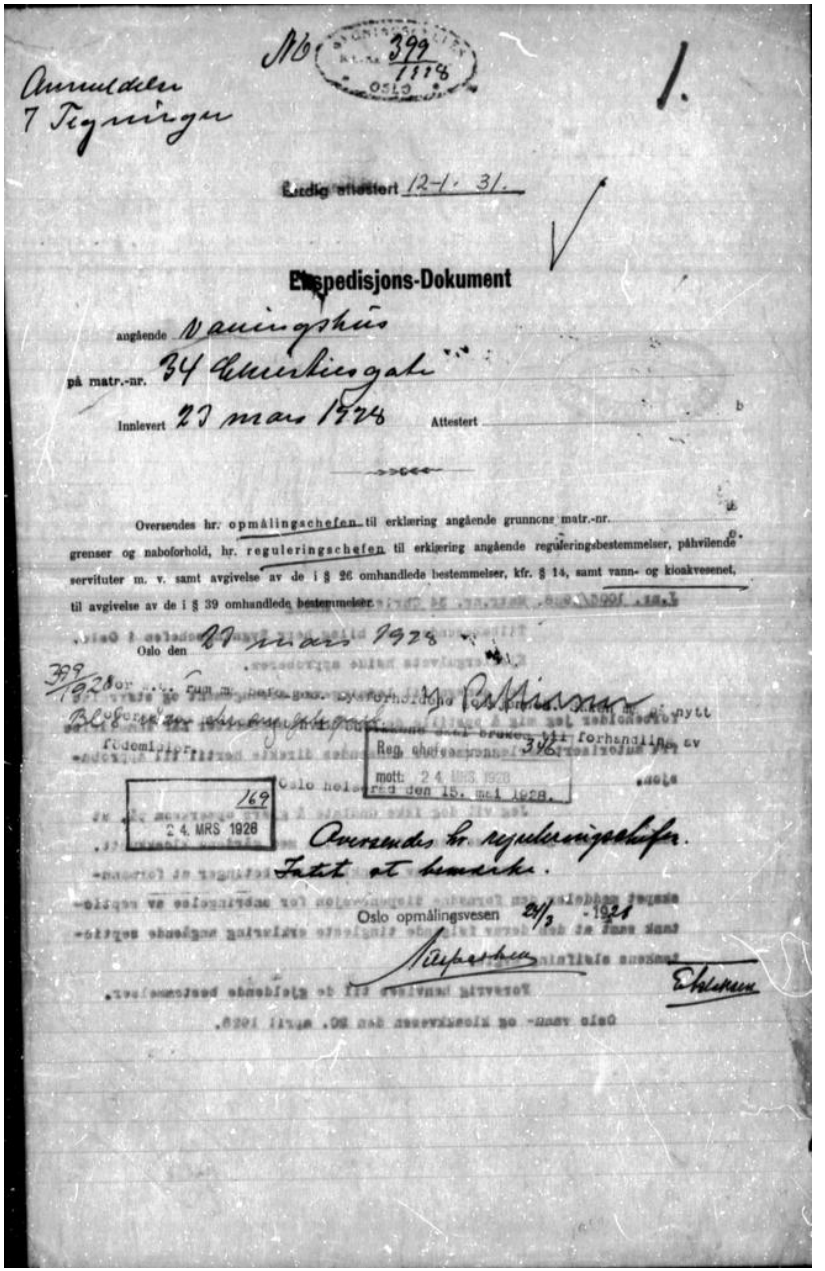
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


-19
CHRISTIEF. GT. Nº 34.
PLAN Nr. 2 3 4 en 5 ETG.
SCHAAL 1:100.
A
B
C
D
E

Christies gt. 34.

Inr. 399 - 1928

Våningshus.



Nr 399/1928

Anmeldelse
7 Tegninger

1.

Endelig attestert 12-1. 31.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 34 Christiesgate
Innlevert 23 mars 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27 mars 1928

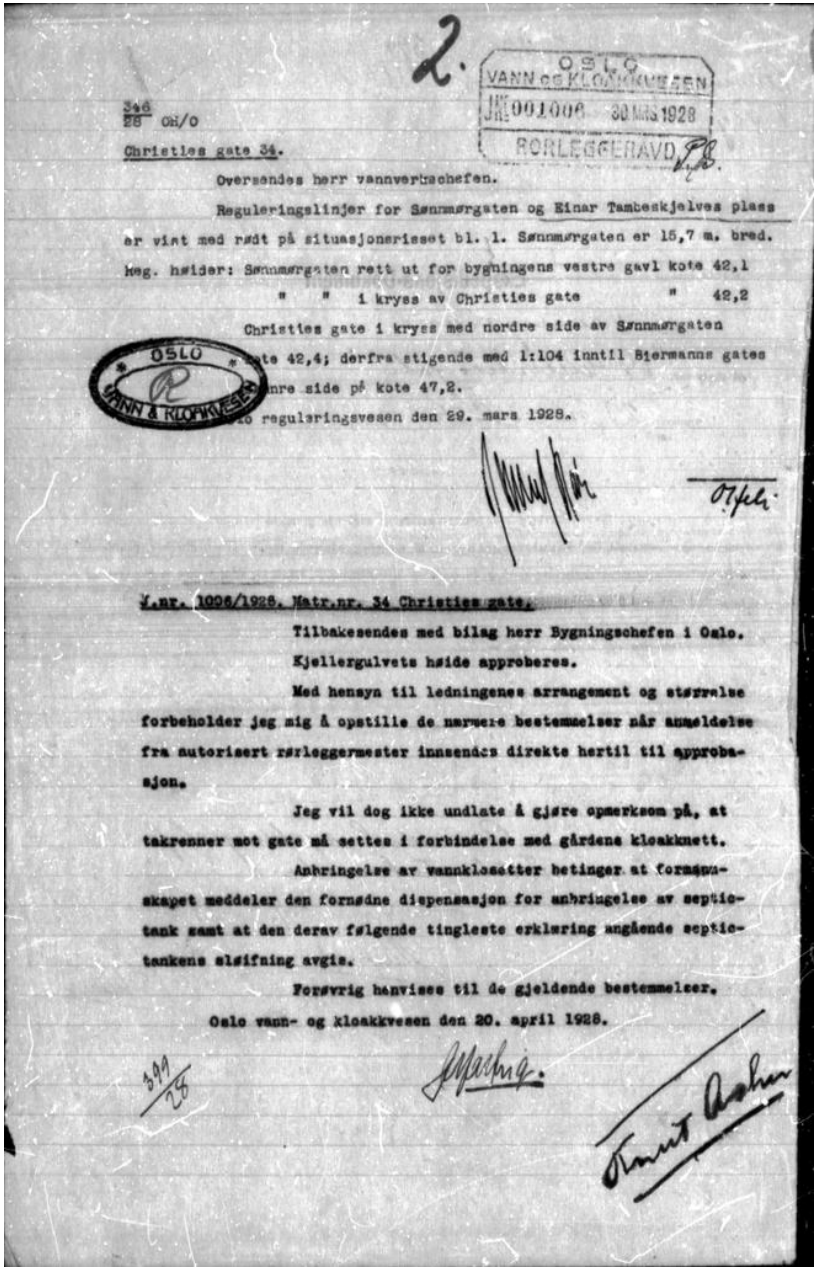
399/1928

Reg. chefsekretariatet mott: 24 MRS 1928

169
24. MRS 1928

Oversendes hr. reguleringschefen.
Tatt til bemerkn.

Oslo opmålingsvesen 29/3 -1928



2.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JR. 001006 30 MRS 1928
RØRLEGGERAVD.

346/28 CH/O

Christies gate 34.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer for Sønnmørgaten og Einar Tambeskjelves plass er vist med rødt på situasjonsrisset bl. 1. Sønnmørgaten er 15,7 m. bred. Meg. høider: Sønnmørgaten rett ut for bygningens vestre gavl kote 42,1
" " i kryss av Christies gate " 42,2
Christies gate i kryss med nordre side av Sønnmørgaten
kote 42,4; derfra stigende med 1:104 inntil Biermanns gates
nre side på kote 47,2.

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

reguleringsvesen den 29. mars 1928.

J.nr. 1006/1928. Matr.nr. 34 Christies gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

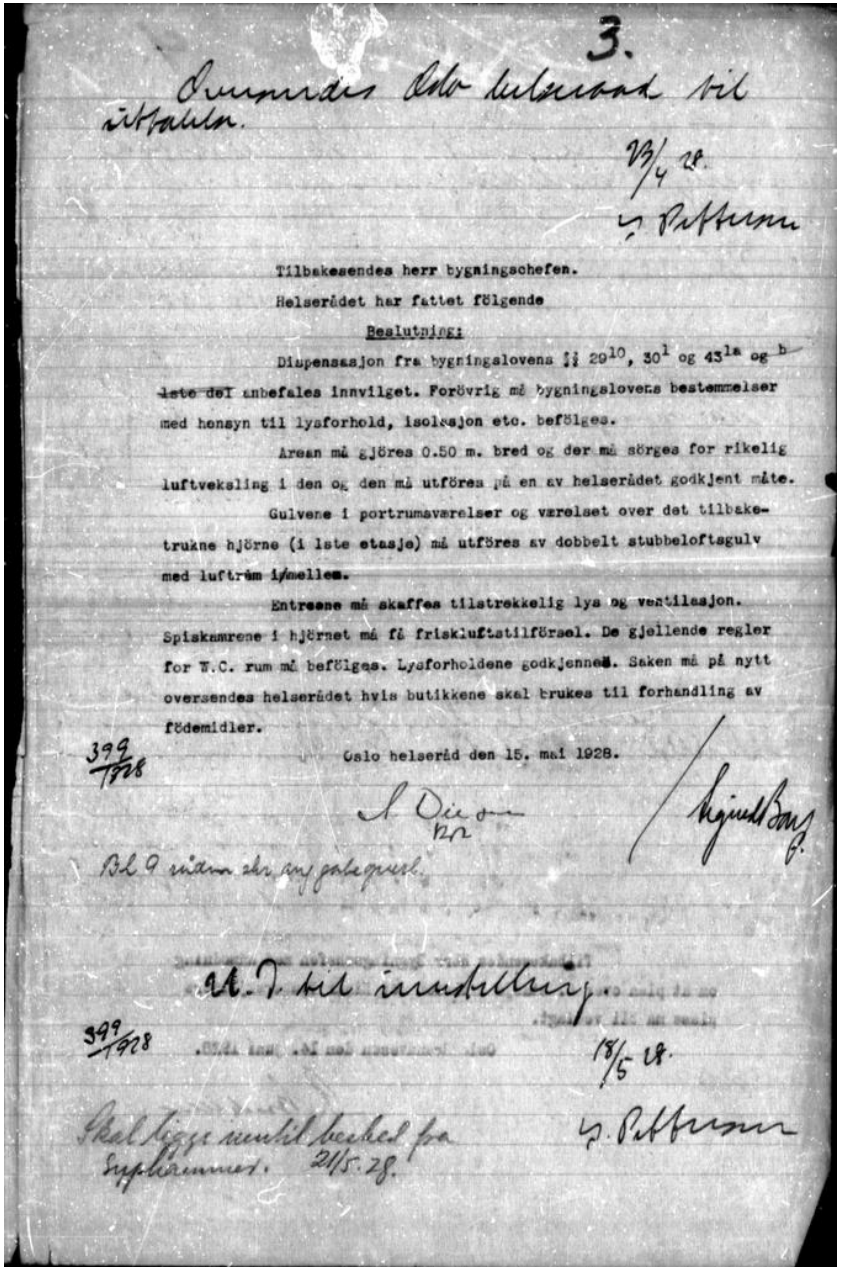
Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på, at takrenner mot gate må settes i forbindelse med gårdens kloakknett.

Anbringelse av vannklosetter betinger at formannskapet meddeler den fornødne dispensasjon for anbringelse av septictank samt at den derav følgende tingleste erklæring angående septictankens elsifning avgis.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 20. april 1928.

399/28



3.

Innsendes Oslo helserråd til uttalelse.

23/4 28.

H. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

Beslutning:

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 29[10], 30[1] og 43[1a] og [b] 1ste del anbefales innvilget. Forøvrig må bygningslovens bestemmelser med hensyn til lysforhold, isolasjon etc. befølges.

Arean må gjøres 0.50 m. bred og der må sørges for rikelig luftveksling i den og den må utføres på en av helserådet godkjent måte.

Gulvene i portrumsværelser og værelset over det tilbaketrukne hjørne (i 1ste etasje) må utføres av dobbelt stubbeloftsgulv med luftrom imellem.

Entreene må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. Spiskammerene i hjørnet må få friskluftstilførsel. De gjeldende regler for W.C. rum må befølges. Lysforholdene godkjennes. Saken må på nytt oversendes helserådet hvis butikkene skal brukes til forhandling av fødemidler.

399/1928

Oslo helseråd den 15. mai 1928.

H. Dieserud
Bjørn Borg

Bl 9 vidarsk. ang. gategrunn.

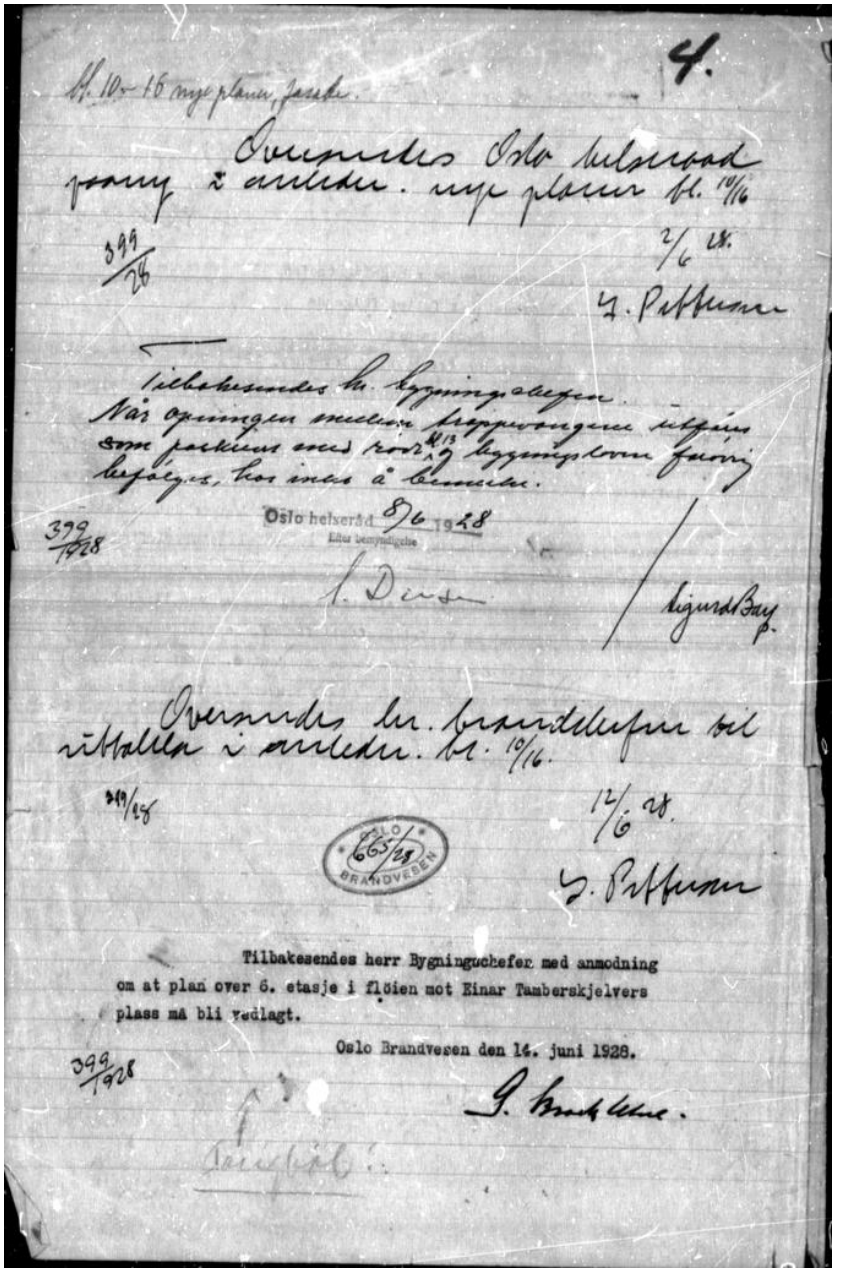
Kl. T. til innstilling.

399/1928

18/5 28.

H. Pettersen

Skal legge innstilt. beskjed fra Byplankontoret. 21/5. 28.



4.

Bl. 10–16 nye planer, forelå.

Oversendes Oslo helserråd
påanm i anledn. nye planer bl. 10/16

399/28

2/6 28.

H. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Når opningen mellom trappeavsatsene tilføies
som påtegnet ovenfor på kopi av bygningsloven fremmer
helsehensyn, kan intet å bemerke.

Oslo helseråd 8/6 1928
Eller vedkommende

399/1928

I. Dietz

Sigurd Bay

Oversendes hr. brannsjefen til
tilbakelevering i anledn. bl. 10/16.

399/28

12/6 28.

H. Pettersen

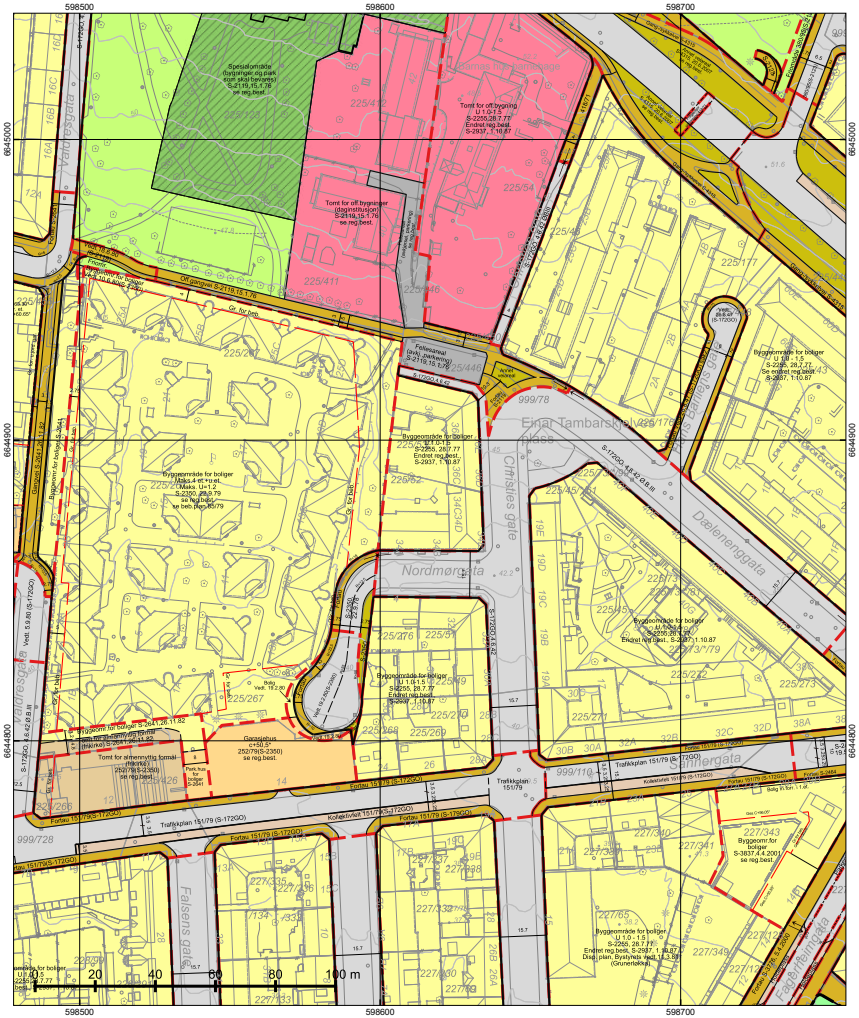
OSLO BRANDVESEN 665/28

Tilbakesendes herr Bygningssjefen med anmodning
om at plan over 6. etasje i fløien mot Einar Tamberskjelvers
plass må bli vedlagt.

Oslo Brandvesen den 14. juni 1928.

399/1928

I. Brandsæther.


598500
598600
598700
6645000
6644900
6644800
Christies gate
Nordmorgata
Dælenenggata
Fallets gate
Tomt for off.bygning
Tomt for off bygninger (dagsinstitusjon)
Byggeområde for boliger
Garasjeanlegg
Trafikkplan 151/79 (S-17200)
Fortau 151/79(S-17200)
Kollektivtrasé 151/79(S-17200)
Gang-/sykkelveg 151/79(S-17200)
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2260, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan. Bystyrets vedt. 14.3.56 (Grunnerverv)
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 etasjer U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 etasjer U.I.2 S-2350, 28.9.79 se reg.best. se beb.plan 85/79
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.I.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-3937,4.4.2001 se reg.best
Garasjebus c=60.5 252/79(S-2350) se reg.best.
Tomt for allmennyttig formål (barnehage) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Spesialområde (bygninger og park skal bevares) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Fellesareal (privat parkanlegg) S-2119,15.1.76
Gr. for bygn. S-2119,15.1.76
Gr. for bygn.
Gr. for bygn.
Gr. for bygn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

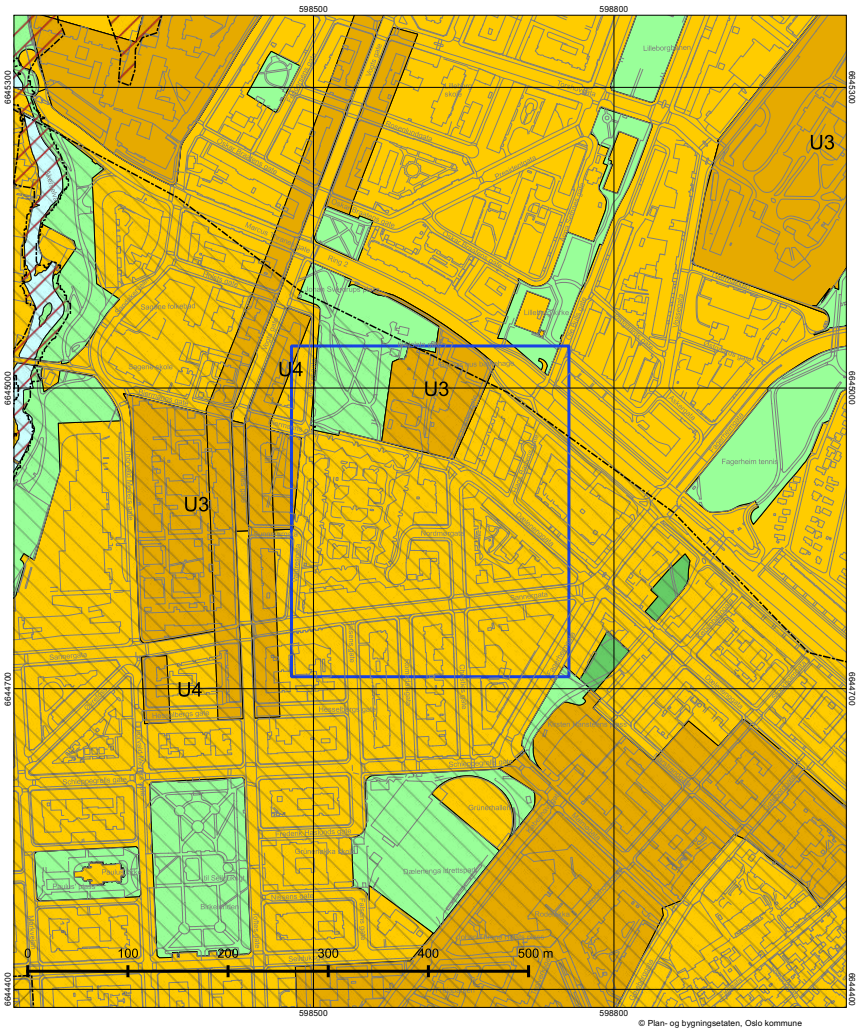
Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141206/ 86509838
Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP
Adresse: CHRISTIES GATE 34C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/52

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: 11.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141206/86509838
Deres ref.: 42404/ TS@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



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

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0287/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christies gate 34C 0557 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 52 (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