PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

CHRISTOPHERS VEI 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett /Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Christophers vei 1, 0871 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 141

Andelsnummer 01

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1893 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ1868

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Christophers vei 1, i et etablert og familievennlig boligområde. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og holder gjennomgående god standard.
Badet ble pusset opp i 2010, og kjøkkenet har innredning fra HTH. Leiligheten har lite bruksslitasje på gulv og vegger og er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier.
Boligen fremstår som lys, med godt lysinnslipp fra vindusflater, fransk balkong og Velux takvinduer på soverommene.
Lagringsplass er sikret gjennom to boder i felles bodkjeller.
Samlet fremstår leiligheten med normal god standard og begrenset bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon av konstruksjonsvirke, tekket med betongtakstein. Ytterveggene er utført som murkonstruksjon med pussede fasader.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På begge soverommene er det Velux takvinduer.
Hovedinngangsdøren er malt på innsiden og har finert overflate mot felles gang.
Boligen har fransk balkong med vindu og rekkverk i metall.
Løsningen gir godt lysinnslipp og utsyn over nærområdet.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har slette, malte veggoverflater som er jevnlig vedlikeholdt. På badet er veggene flislagt. Himlingene har slette, malte overflater.
Etasjeskillene er utført i armert betong.
Fellesarealene har malte overflater og trapper utført i terrazzo.
Rekkverkene har spiler i metall.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvitmalte karmer og foringer. Det er både hengslede dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygning. Ved vurderingen er byggeteknisk forskrift (TEK10), som gjaldt på tidspunktet for oppussingen, lagt til grunn. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG2.

Veggene er flislagt med fliser i format ca. 30 x 60 cm. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning.
På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 60 cm, med mindre fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra overkant slukrist til gulv ved baderomsdøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap. Det er veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger med regnfallsdusj.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter. Kjøkkenet har en benkeløsning/barløsning mot vindu.

Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt og har innfelte spotter. I tillegg er det pendelbelysning og lys under overskap. Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Benkeplaten er utført i hardpresset laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert glassplate.

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran og vannmåler er plassert under baderomsinnredningen.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatorer som varmekilde. Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

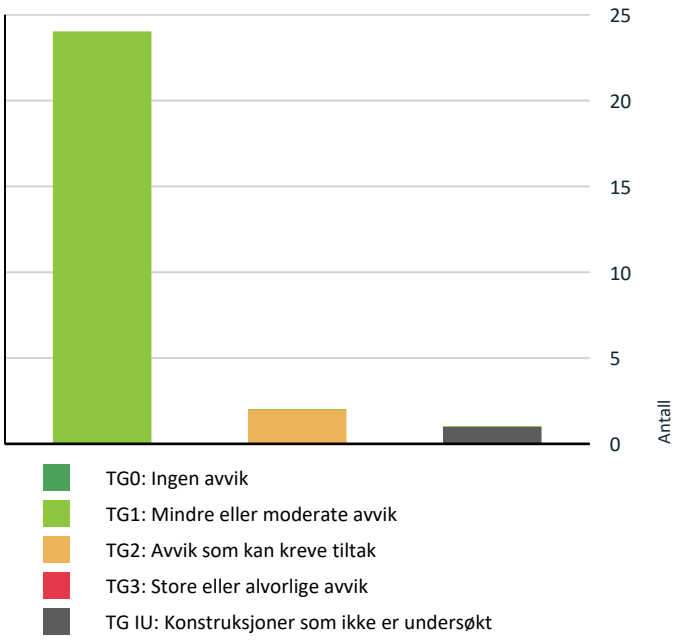
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Anvendelse
Bygget er oppført 1958. Aksjelagets bygningsmasse består av lavblokker over 3 etasjer + loft.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré/gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og to soverom. Kjøkkenet har store vindusflater som gir godt lysinnslipp.
Lagringsplass er sikret gjennom to boder i kjeller.
Leiligheten holder god standard og fremstår med lite slitasje på gulv og vegger.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon av konstruksjonsvirke, tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen og taktekkingen er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller vurdert i denne rapporten.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.
Fasaden ble oppgradert i regi av sameiet i april 2024
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017
Velux vinduer på begge soverom fra 2015.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 20167 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er malt på innsiden og har finert overflate mot felles gang. Døren er utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) og har dørkikkert. Det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Boligen har vindu mot fransk balkong.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har fransk balkong med rekkverk av metall som gir godt med lys og luft samt flott utsikt over nærområdet

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygningen. Aksjelaget har imidlertid en aktiv vedlikeholdshistorikk.

Det er fremlagt planer for brannsikring av loftsrom og rørfornyelse. Kostnader knyttet til disse tiltakene er ikke vedtatt / fremvist på tidspunktet for rapporten.

Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene fremstod som tørre og i normal god stand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulvene i alle rom, med unntak av badet som har fliser og ett soverom som har teppe. Parketten i entréen er fra 2023.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er registrert noe knirk i gulvet på soverommet.
Det oppstod i 2022 en mindre lekkasje fra badet til entréen. Som følge av lekkasjen ble gulvet i entréen skiftet.
Skaden ble håndtert gjennom forsikringsselskapet og utbedret av Frøiland Bygg. Det foreligger dokumentasjon på utført skadeutbedring.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har slette, malte veggoverflater som er jevnlig vedlikeholdt. På badet er veggene flislagt.

Himlingene har slette, malte overflater.

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 en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.

Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillet.

Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt sett i forhold til bygningens alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

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. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad med hvitmalte karmer og foringer. Det er både hengslede dører og skyvedører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden annet enten og annen sølvkjede fra sluk (ikke gjentagende problem)

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2010. Det foreliggerdokumentasjon i form av ferdig attest for badet.

Ved vurderingen er byggeteknisk forskrift (TEK10), som gjaldt på tidspunktet for oppussingen, lagt til grunn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av badet, datert 27.07.2011. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver badets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i format ca. 30 x 60 cm. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 60 cm, med mindre fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler (Varmekilder er ikke funksjonstestet)
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap.
Det er veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger med regnfallsdusj fra 2023.
Det er opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.







KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter. Kjøkkenet har en benkeløsning/barløsning mot vindu.

Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt og har innfelte spotter. I tillegg er det pendelbelysning og lys under overskap fra 2022. Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Hisense, 2026
Oppvaskmaskin fra 2023
Kombiskap, ukjent produsent
Avtrekksvifte fra Elica

Benkeplaten er utført i hardpresset laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert glassplate.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.





4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekksviften er funksjonstestet og fungerer som forutsatt. Kullfilterets tilstand og renseeffekt er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran og vannmåler er plassert under baderomsinnredningen.

Baderomsinnredningen er plassert foran fordelerskapet, og dette var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Rørspyling ble gjennomført våren 2026

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer via ventiler i yttervegger og ventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.

Elvia gjennomførte stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i august 2023. Kontrollen omfattet også sjekk av nytt
elektrisk anlegg, utført av GULBRANDSEN & OLIMB AS AVD OSLO i 202

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

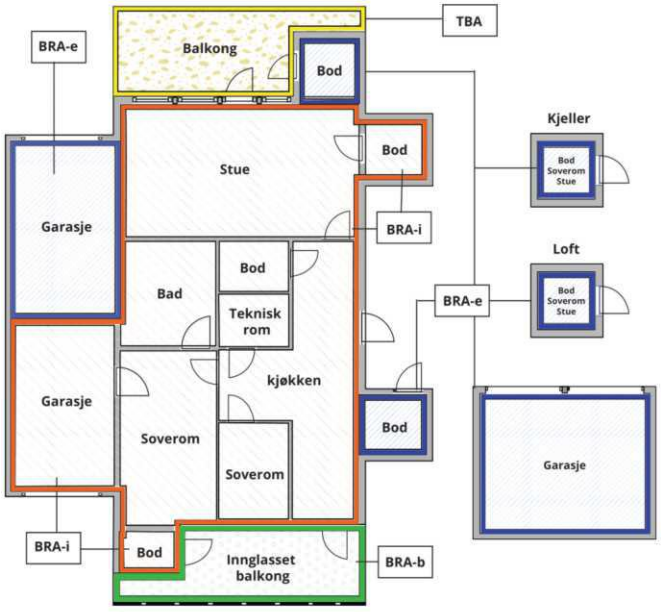
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4.Etasje	53			53		9	62
Kjeller		10		10			10
SUM	**53**	**10**				**9**	**72**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue / spisestue		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller. Bodene er målt til henholdsvis 5,5 m² og 3,8 m², og arealene er avrundet til henholdsvis 6 m² og 4 m². Bodene er medregnet som BRA-e.
Boligen har skråtak, og deler av gulvarealet har ikke måleverdig høyde. Dette arealet er oppført som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	141		0	8035.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christophers vei 1

Hjemmelshaver
As Christofferstunet

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
L0101/AS Christofferstunet	933724182	L0101	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Aksjonær: Christensen, Magnus Birkelund Medaksjonær: Christensen, Nora Birkelund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
01

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig beliggende mellom Lødrupskogen i øst (skogsområde med opptil 1000 år gamle fredede eiketrær) og aksjelagets flotte hage i syd, populært og barnevennlig boligområde på Tåsen/ Bakkehaugen.

I nabolaget finner man et variert utvalg av mulige fritidsaktiviteter og friarealer i kort avstand fra boligen. Voldsløkka kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Bakkehaugen friområde er den lokale løkka med fotballbane om sommeren og skøytebane i Godalsparken om vinteren. Ishockeybane på Voldsløkka kunstis- og landshockeybane. Havnabakken og Damefallene er også i nærheten med fine turmuligheter. Nydalen er også et godt utgangspunkt for en sykkelturer langs Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet til Operaen. En kort T-banetur fører en til Sognsvann, hvor Nordmarka byr på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.
Blåløype til skiforeningen starter ved Tåsen T-banestasjon.
Nærmeste handlesenter er Tåsen Senteret. Det er også kort vei til Ullevål Stadion og Storo Storsenter, som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. I tillegg er heller ikke Ullevål Hageby med idylliske Damplassen og populære Åpent Bakeri langt unna.
I umiddelbar nærhet har en tilgang til gode offentlige kommunikasjonslinjer som buss, T-bane og flybussen. Gang- og sykkelavstand til mange store arbeidsplasser som Ullevål sykehus, Rikshospitalet, Forskningsparken og Universitetet på Blindern.
Boligen sokner til Tåsen barneskole og Voldsløkka ungdomskole (første kullet starter høsten 2023). Det er god barnehagedekning i nærområdet, med barnehager både på Tåsen, Rektorhaugen, Berg og på Voldsløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate. Aksjelaget disponerer garasjeanlegg med 16 garasjer. I tilknytning til garasjeanlegget er det etablert 5 oppstillingsplasser klargjort for elbillading. Garasjer og oppstillingsplasser leies ut og følger ikke leiligheten. Det føres ventelister.
For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. I tillegg finnes det 10 offentlige elbilladeplasser i Christophers vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet av boligselskapet og utgjør 8 040 kvm (Ref areal bekreftelse fra Oslo Kommune).

Aksjelaget harhage - frodig beplantet med plen, prydbusker, hekker og trær - solrikt, vendt mot sydvest. Benker og bord til felles benyttelse. Barnevennlig med lekestativ, sandkasse.
På nordøstsiden mot veien er det asfalterte gangveier til hver av oppgangene.
Parkeringsplass med garasjer tilhørende aksjelaget.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Om sameiet.

Beskrivelse av boligaksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 51 leiligheter knyttet til aksjer.

Større vedlikehold og rehabilitering (hentet fra Årsmøte 2026):

2024 Rehab fasader nr 1-9
2023 Rehab fasader nr 18/22
2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
2022 Uteplass med benker og bord
2022 Nytt nøkkelsystem
2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
2021 Nytt tak nr 18-22
2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
2021 - Salg av vaktmesterleilighet
2020 - Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
2020 - Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
2019 - Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
2019 - Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
2019 - Vakuumutlufter varmeanlegg (lufter automatisk radiatorer)
2017 - Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
2017 - Fyringsanlegget ble oppgradert i 2017, med konvertering fra oljefyr til bergvarme (sentralvarme som varmer både radiatorer og varmtvann).
2015 - Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
2015 - Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
2015 - Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
2015 - Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
2014 - Rehabilitert spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
2014 - Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
2013 - Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
2013 - Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
2013 - Nytt el-opplegg i garasjene.
2013 - Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
2012 - Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerene.
2012 - Skødsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
2012 - Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
2011 - Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
2009 - Nye utelys.
2009 - Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
2009 - Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2007 - Rehabilitering av fasaden.
2006 - Nye vindskier.
2005 - Omlegging av takstein pga lekkasjer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6646813			
Kommentar				

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	7472621			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra Takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260228
Addresse	Christophers vei 1		
Postnr.	0871	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Birkelund Christensen		
Selgers navn	Nora Birkelund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørspyling ble gjennomført våren 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet på ekstrasoverommet er litt skjevt, men skyldes trolig ikke setningsskader, men naturlig uttørking og svinn av eldre konstruksjoner

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasaden ble oppgradert i regi av sameiet i april 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firmaet som gjorde jobben er Thorendal

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskap ble byttet januar 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gulbrandsen & Olimb AS. Dokumentasjon kan skaffes ved behov.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia gjennomførte stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i august 2023. Kontrollen omfattet også sjekk av nytt elektrisk anlegg, utført av GULBRANDSEN & OLIMB AS AVD OSLO i 2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nye garasjer ble bygget i 2021/2022 i regi av styret.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, saken ligger i Plan og bygningsetaten: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=198901042

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brannsikring av loftrom og rørfornyelse.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

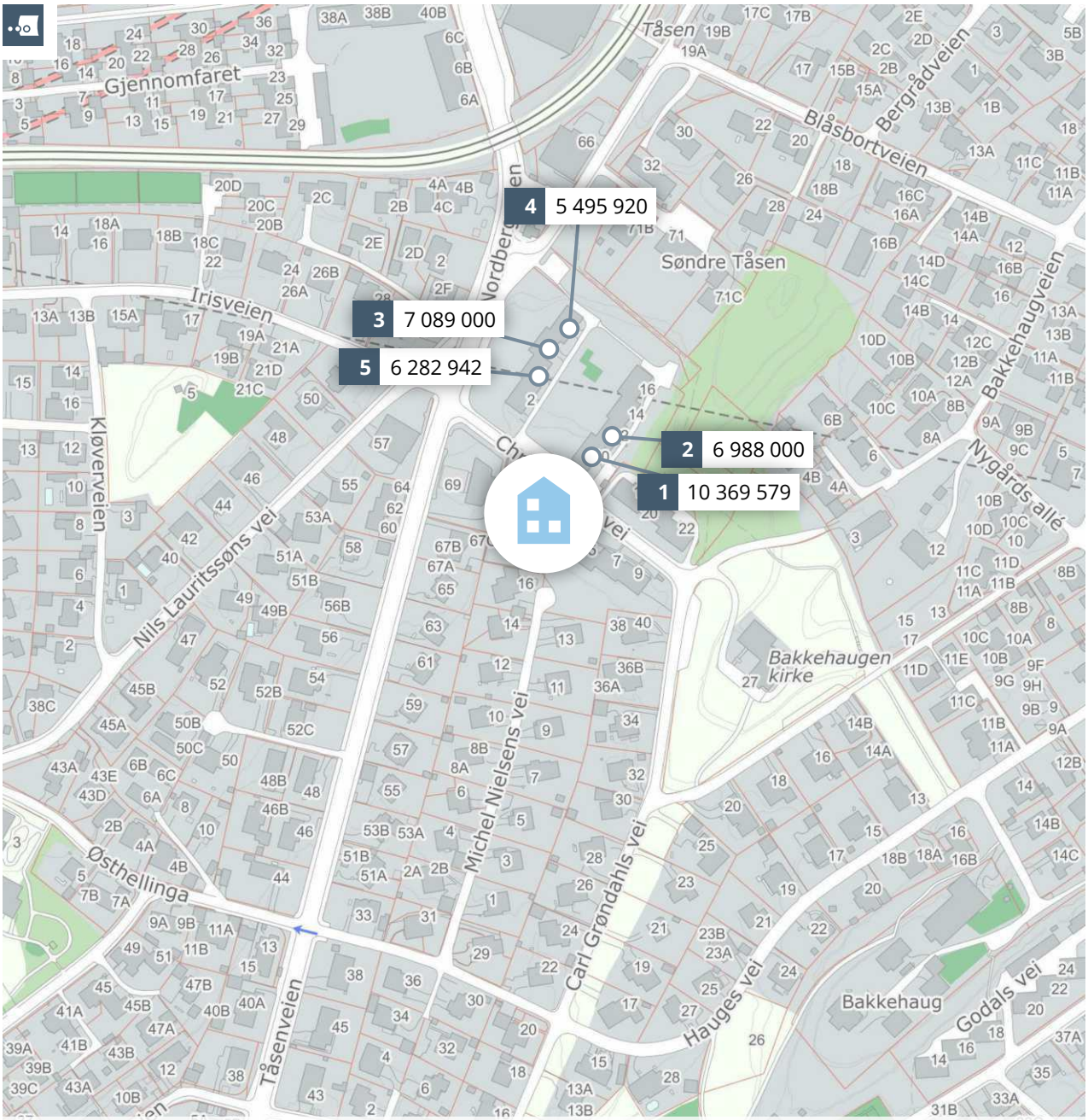
Dato 29.07.2026

Signert av *Magnus Birkelund Christensen*

Signert av *Nora Birkelund*

Initialer selger:
M B
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

CHRISTOPHERS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Christophers vei 1, 0871 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 53 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NYGÅRD

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christophers vei 10 74 m² 1956 1. etg 3 sov	24.03.2025	8 700 000	**10 000 000**	369 579	10 369 579	**140 129**
2 Christophers vei 12 65 m² 1956 2. etg 2 sov	24.09.2024	6 800 000	**6 650 000**	338 000	6 988 000	**107 508**
3 Christophers vei 6 64 m² 1954 3. etg 2 sov	13.08.2024	6 600 000	**6 750 000**	339 000	7 089 000	**110 766**
4 Christophers vei 8 56 m² 1956 4. etg 2 sov	16.03.2026	5 000 000	**5 300 000**	195 920	5 495 920	**98 141**
5 Christophers vei 4 65 m² 1956 2. etg 2 sov	09.07.2025	6 050 000	**5 950 000**	332 942	6 282 942	**96 661**

Nydelig loftsleilighet med fin standard, herlige lysforhold fra store vinduer mot sydvest, og utsikt.
Boligen er innredet med entré, flislagt bad, kjøkken, stue og 2 innredede soverom.
I tillegg disponeres bodplass.
Attraktiv beliggenhet på Bakkehaugen / Tåsen med kort vei til T-bane/buss, grøntanlegg og forretninger.

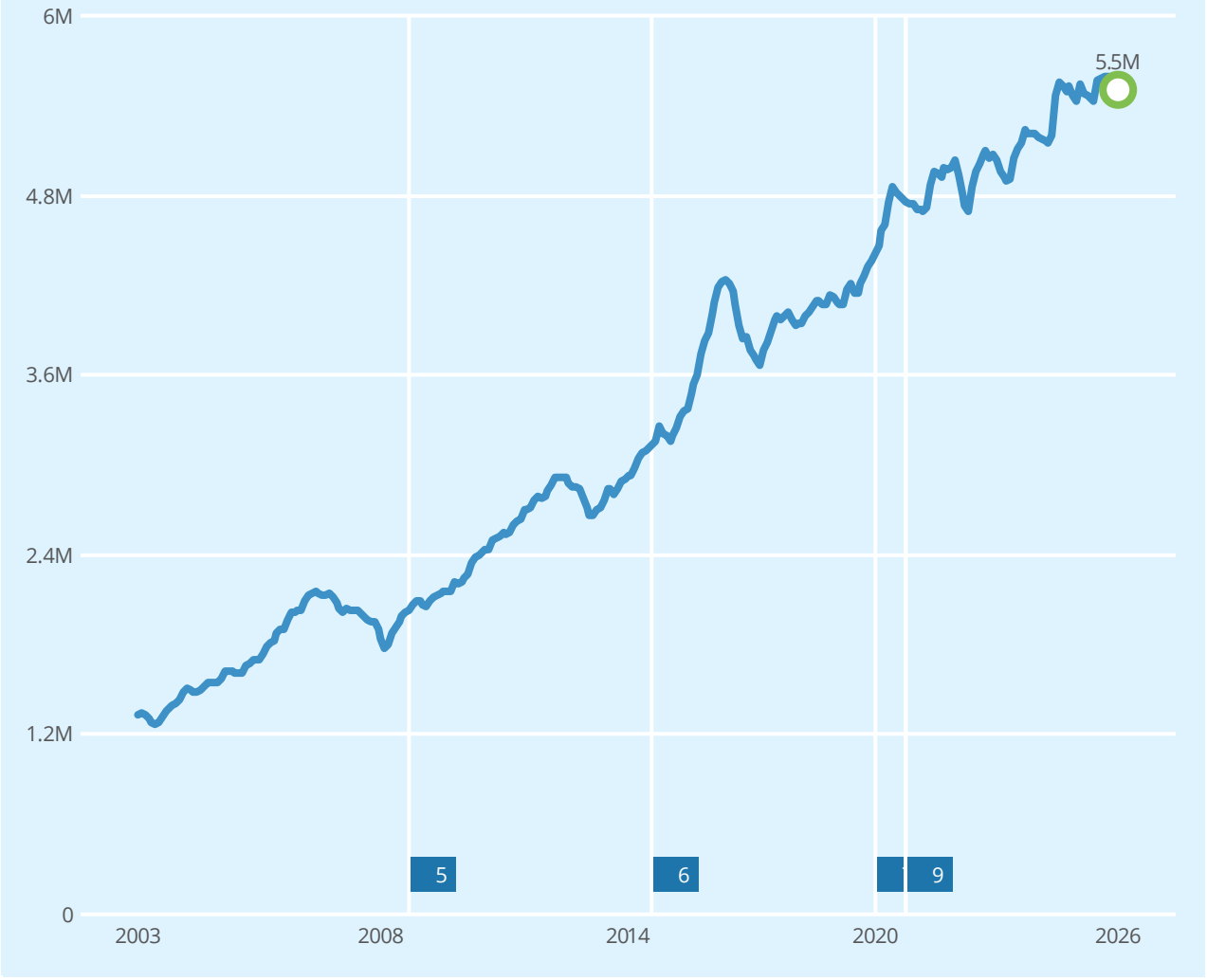
Aksjeboenhetsnr 00001
Bruksenhetsnummer L0101

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYGÅRD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 095 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRD grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

9.6M
9.2M
8 926 000 Salgspris i snitt
8 595 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 945 NYGÅRD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

107 134 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

100 000 Christophers vei 1 Totalpris 5 500 000

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260228 . Vår ref.: 5699-1-01 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Christofferstunet
Organisasjonsnr:	933724182
Aksjonær:	Christensen, Magnus Birkelund
Medaksjonær:	Christensen, Nora Birkelund
Leilighetsnummer:	01
Aksjeboenhetsnumer:	00001
Adresse:	Christophers Vei 1, 0871 OSLO
Aksjenummer:	1
Gnr.	53
Bnr.	141

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 7472621.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6646813.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	161 631,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207657743
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	5 428 236,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207937819
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	2 282 141,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207981370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	3 970 371,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208292021
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	6 643 792,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 786,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	378,00	
Trappevask	206,00	
Felleskostnader	3 629,00	
TV/internett	573,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	237,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 693,-
Annen formue:	12 290,-
Gjeld:	237 601,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363715
Restsaldo:	2 033,33
Kapitalkostnader:	191,05
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207657743
Restsaldo:	68 178,76
Kapitalkostnader:	707,38
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207937819
Restsaldo:	28 687,58
Kapitalkostnader:	185,99
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207981370
Restsaldo:	49 901,42
Kapitalkostnader:	320,75
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208292021
Restsaldo:	83 526,59
Kapitalkostnader:	633,84
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 232 327,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5699
AS CHRISTOFFERSTUNET

Velkommen til årsmøte i AS CHRISTOFFERSTUNET

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS CHRISTOFFERSTUNET

Sak 1

Møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Attiya Akram er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitner utpekes i årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Christofferstunet Årsrapport 2025_ktm.pdf
2. Årsregnskap 2025 5699.pdf
3. 5699 AS CHRISTOFFERSTUNET.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret tar gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Trygve Madsen

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

- Unni Rauken

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
53 141

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

Christofferstunet AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj og Ramazan Ay (delt ansvar frem til 31.08.26)
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Fra mars 2025 til februar 2026 er det avholdt 8 styremøter.
- Miljøtiltak utearealer
    - Busker, hekker, trær og annen beplantning er stelt og klippet. Dette er gjennomført av gartnerfirma som vi har tegnet avtale med for videre oppfølging og stell av vår hage. Avtalen er justert ned mht hyppighet og kostnad
    - I forbindelse med dugnaden ble arbeider med bed videreført utenfor inngang ved nr 7/9 og nr 22. Dette skal videreføres i 2026. Beplantning skal gjøres så langt det er mulig mht økonomi.
    - Belysning til jul av hekken mot veien i 18-22 og «juletre» belysning til flaggstangen i hagen bak 1-9.
- Styret har vurdert bytte av leverandør for avregning av fyring/oppvarming. Etter styrets vurdering vil det være mest formålstjenlig å fortsette samarbeidet med ISTA, som også vurderes for å kunne avregne flere ganger pr år, og som vil gi beboerne en mer kontrollert avregning. Endelig beslutning vil bli tatt så snart alle krav er på plass.
- Styret har brukt tid på å vurdere en fornuftig løsning for å brannsikre bygningsmassen. En bygningsmessig sikring vurderes som vesentlig mer krevende og kostbar enn et varslingssystem, som også gir god nok sikring. Det er satt av midler kr 1.000.000 i 2026. Tidspunkt for gjennomføring er ikke besluttet da man også ønsker å vurdere flere leverandører. Tiltaket må lånefinansieres.
- Oslo Brann og redningsetat har gjennomført kontroll med piper og ildsteder. Kun små avvik som er rettet opp. Pipene er i godkjent stand.
- Vedlikeholdsspyling er gjennomført. Kun små avvik, men et tilfelle med tett avløp ble rettet opp.
- Varmesentralen har hatt havari i kompressor/varmepumpe, slik at bergvarmedelen ikke har vært i drift siden feilen ble oppdaget i mars 2025. Styret har i samarbeid med obos prosjekt gjennomført en grundig gjennomgang for om mulig å finne ut av årsak til skaden, men det ble ikke konkludert med en sikker årsak. Fristen for å få dekket på garanti var ute. Styret har derfor brukt nødvendig tid til å finne en løsning som skal tjene selskapet i en forventet levetid på 15 år. Det var Dråpe entreprenør som fikk jobben med å skifte ut nødvendig materiell. Det er valgt en annen produsent av maskiner enn opprinnelig, og anlegget er i full drift fra begynnelsen av februar 2026. Kostnaden ble kr 600 000 som ble dekket gjennom oppsparte midler.
- Diverse:
    - Besvart henvendelser fra beboere.
    - Gjennomfører dugnad

Fremtidige planer:

- Styret har anskaffet en OBOS vedlikeholds modul, og arbeidet med registering er i gang. Ved hjelp av denne vil det bli utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette skal bidra både til nødvendig planmessig vedlikehold, og også forutsigbarhet i fremtidige kostnader.

- Etter at det ble avdekket lekkasje i avløpsrør vil styret måtte iverksette undersøkelser av rørsystemet i bygningene. En rørfornyelse vil kunne gjennomføres på flere måter. Styret vil vurdere videre tiltak.

- **Annen informasjon om aksjeselskapet**

Større vedlikehold og rehabilitering (Byggeår 1958)
2025 Ingen større vedlikeholdstiltak
2024 Rehab fasader nr 1-9
2023 Rehab fasader nr 18/22
2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
2022 Uteplass med benker og bord
2022 Nytt nøkkelsystem
2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
2021 Nytt tak nr 18-22
2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
2019 Vakumutlufter varmeanlegg (lufter automatisk radiatorer)
2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
2014 Rehabilitert spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerne.
2012 Skjøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
2009 Nye utelys.
2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2007 Rehabilitering av fasaden.
2006 Nye vindskier.
2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
1999 Nye entrédører.
1999 Nye dører, låser og nøkler.
1998 Maling av alle oppganger.
1997 Nye balkonger.
1997 Utvendig maling av byggene.
1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
1992 Skiftning av varmtvannsberedere (6 stk.)
1987 Veggisolasjon utvendig.
1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
1981 Ny fyrkjele

AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933724182, KLIENTNR. 5699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 197 851	3 537 290	4 189 000	4 310 000
Ladeinntekter elbil		44 835	0	0	0
Andre inntekter		0	-333	365 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 242 686**	**3 536 957**	**4 554 400**	**4 310 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-24 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-14 800	-29 790	0	0
Revisjonshonorar	5	-15 094	-12 331	-15 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-110 030	-105 003	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar		-9 379	-567 757	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-615 200	-6 969 028	-260 000	-1 181 000
Forsikringer		-220 643	-190 520	-220 000	-246 000
Kommunale avgifter	7	-654 694	-600 186	-686 000	-717 920
Energi/fyring	8	-246 798	65 472	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-303 926	-341 307	-305 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-311 126	-324 723	-321 000	-338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 615 790**	**-9 189 273**	**-2 091 000**	**-3 124 420**
DRIFTSRESULTAT		**1 626 896**	**-5 652 316**	**2 463 400**	**1 185 580**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 831	10 347	0	0
Finanskostnader	11	-1 169 131	-979 271	-1 199 000	-1 065 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 150 300**	**-968 924**	**-1 199 000**	**-1 065 000**
ÅRSRESULTAT		**476 596**	**-6 621 240**	**1 264 400**	**120 580**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-6 621 240		
Reduksjon udekket tap:		476 596	0		

AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933724182, KLIENTNR. 5699

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 13	928 986	938 370
Rehabilitering		0	274 433
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	13	4 404 512	4 409 928
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 486 061**	**5 775 294**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		757	11 201
Forskuddsbetalte renter		165 170	134 098
Forskuddsbetalte kostnader		93 207	76 347
Driftskonto OBOS-banken		328 185	876 881
Sparekonto OBOS-banken		524 017	7 286
SUM OMLØPSMIDLER		**1 111 336**	**1 105 812**
SUM EIENDELER		**6 597 397**	**6 881 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 000	102 000
Udekket tap	15	-13 673 186	-14 149 782
SUM EGENKAPITAL		**-13 571 186**	**-14 047 782**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 905 722	19 686 407
Annen langsiktig gjeld	17	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 022 722**	**20 803 407**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 209	79 147
Leverandørgjeld		24 447	39 665
Påløpte renter		5 954	6 669
Annen kortsiktig gjeld	19	38 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**145 861**	**125 481**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 597 397**	**6 881 106**
Pantstillelse	20	25 739 440	25 739 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i As Christofferstunet

Karl Trygve Madsen Jennie Anna-Lena Johansson Hege Tiller

Andreas Stabrun Smith Magnus Birkelund Christensen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt 1. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 2. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 3. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 4. kvartal	1 774
Felleskostnader	3 385 272
Garasje	316 800
TV/internett	317 126
Parkering	52 516
Trappevask	113 405
Leie/felleskostnader tidl.år	5 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 197 851**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 230

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 094
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 094**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	-300 422
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-300 422**
Drift/vedlikehold bygninger	-94 651
Drift/vedlikehold VVS	-72 758
Drift/vedlikehold elektro	-34 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 950
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 825
Kostnader dugnader	-1 733
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-615 200**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 097
Vann- og avløpsgebyr	-497 702
Feie- og tilsynsgebyr	-12 879
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-654 694**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 798
SUM ENERGI / FYRING	**-246 798**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-8 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 744
Håndverktøy	-1 149
Vaktmestertjenester	-100 639
Renhold ved firmaer	-117 153
Snørydding	-62 113
Andre driftskostnader	-3 270
Trykksaker	-262
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 230
Andre kontorkostnader	-478
Porto	-350
Bank- og kortgebyr	-3 167
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-3 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-311 126**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 923
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 731
Andre renteinntekter	177
SUM FINANSINNTEKTER	**18 831**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-20 792
Pantegjeldsrenter	-349 388
Pantegjeldsrenter	-140 724
Pantegjeldsrenter	-244 247
Pantegjeldsrenter	-413 980
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 169 131**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	928 986
SUM BYGNINGER	**928 986**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	4 404 509	
		4 404 509
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 250	
Avskrevet tidligere	-10 834	
Avskrevet i år	-5 416	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
Avskrevet i år	0	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2015	44 375	
Avskrevet tidligere	-44 374	
Avskrevet i år	0	
		1
Bygning		
Tilgang 2024	947 848	
Avskrevet i år	-9 384	
		928 986
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER (uten bygninger)		**4 404 512**
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER (inkl bygninger)		**5 033 498**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-14 800**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 102 000 fordelt på 51 aksjer a kr.2 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier akjser på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2008	-2 350 000	
Nedbetalt tidligere	1 942 095	
Nedbetalt i år	161 607	
		-246 298
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-8 209 147	
Nedbetalt tidligere	2 278 654	
Nedbetalt i år	327 347	
		-5 603 146
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	160 039	
Nedbetalt i år	37 152	
		-2 302 809
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	232 207	
Nedbetalt i år	62 565	
		-4 005 228
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-7 086 098	
Nedbetalt tidligere	145 873	
Nedbetalt i år	191 984	
		-6 748 241
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 905 722**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-1 117 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 117 000**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-232 256
SUM INNTEKTER	**-232 256**

KOSTNADER

Olje	303 763
Strøm	93 663
SUM KOSTNADER	**397 426**

Uoppgjorte avregninger	0

SUM ENERGIAVREGNING	**165 170**

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Eiendomsforvaltning, honorar energiavregning 23/24	-19 125
OBOS Eiendomsforvaltning, honorar energiavregning 24/25	-19 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-38 250**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 905 722
TOTALT	**18 905 722**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	928 986
Tomt	152 563
TOTALT	**1 081 549**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS CHRISTOFFERSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS CHRISTOFFERSTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GZFBV-6E6ZB-ML5OO-ZQSLP-L6WZP-IQNXS

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

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-04 21:37:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GZFBV-6E6ZB-ML5OO-ZQSLP-L6WZP-IQNXS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 5699 **Selskapsnavn:** AS CHRISTOFFERSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS CHRISTOFFERSTUNET

Organisasjonsnummer: 933724182
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Tåsen seniorsenter..

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Attiya Akram er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner utpekes i årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Simon Andreas Klakegg Vinnes og Bente Ida Ragnhild Dahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
110.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret tar gjenvalg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karl Trygve Madsen

Følgende stilte til valg:
Karl Trygve Madsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Rauken

Følgende stilte til valg:
Unni Rauken

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å installere kjøkkenvifter i felles luftekanal eller kjøkkenvifte ut mot fri luft og det er ikke tillatt å male igjen luftventilene på radiatorene.

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Beboerne skal selv vedlikeholde balkongene innvendig.

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

A/S CHRISTOFFERSTUNET

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 02.04.19

A. Formål.

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

B. Generelt.

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

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

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

C. Ytre orden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Indre orden.

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

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

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

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

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

E. Vaskeriet.

1. Vaskeriet er kun til bruk for beboerne.

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

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

F. Søppelrommene.

1. Generelt skal Oslo Kommunes kildesorteringsguide følges.

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

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

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

G. Elektrisk anlegg og fellsantennen.

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

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

November 2004

Styret

REGLEMENT FOR VASKERIET

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

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

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

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

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

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

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

November 2004

Styret

A/S CHRISTOFFERSTUNET

Ordensregler for sportsrommene

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

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

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

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

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

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

A/S CHRISTOFFERSTUNET

Protokoll til årsmøte 2026 for AS CHRISTOFFERSTUNET

Organisasjonsnummer: 933724182
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Tåsen seniorsenter..

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Attiya Akram er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner utpekes i årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Simon Andreas Klakegg Vinnes og Bente Ida Ragnhild Dahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
110.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret tar gjenvalg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karl Trygve Madsen

Følgende stilte til valg:
Karl Trygve Madsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Rauken

Følgende stilte til valg:
Unni Rauken

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

IS/JG

Ny adresse: Herslebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

KOPI

Oslo, den 19.4.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 53. bnr. 141.Blokk A. Christophersvei 1-9.

Journalnr.
57/807

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7.6.60.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/S Christopherstun. v/advokat Helge Röer. Tolbugt. 28. Oslo 1.

Byggemelder
Thorleif Jensen - Ole Bue. Filipstadvn.9. Oslo 2.

Ansvarshavende
Tömmermester Torstein Möller. Bygdö Allé 11. Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

xxxxxx
Ivar Stensrud
Overingeniör

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

Stk. C-15. 4000. ANDVORD. 2596/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TTBYGG AS
Christophers vei 10
0871 OSLO

Dato: 27.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201014470-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTOPHERS VEI 1	Eiendom:	53/141/0/0
Tiltakshaver:	Stian Mårdalen	Adresse:	Christophers vei 1, 0871 OSLO
Søker:	TTBYGG AS	Adresse:	Christophers vei 10, 0871 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CHRISTOPHERS VEI 1

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.01.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 12.11.2010 er med dette oppfylt.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.07.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Stian Mårdalen, Christophers vei 1, 0871 OSLO, stian.mardalen@norwegian.no

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	053/0001, Christophers ve 1	Journalnr. 89/2251
Arbeidets og bygningens art	Takvindu - Boligblokk	Innlevert 31.05.89
Byggherre	Svein Blindheim, Christophers vei 1, 0871 OSLO 8	
Anmelder	" " " " " " " "	

KG/RS

Oslo, den 21. juli 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3, fritas byggherre for nabovarsling, da fasadeendringen er minimal og ikke kan sees av naboer.

Loftsrommet kan ikke godkjennes til varig opphold. Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:1 og 41:2.

Vegg ut mot trapperom må være B-30.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Ann-Brit Sivertsen
fung.overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

JUT-H. ANDERSEN
SIVILARKITEKT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Svein Blindheim
Christophers vei 1

0871 OSLO 8

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
KG/	89/2251	Grønseth

GNR: 53 BNR: 1 CHRISTOPHERS VEI 1
TAKVINDU - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: SVEIN BLINDHEIM

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 4, samt brev av 15.8.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra bygge-forskriftenes kap. 41:11, slik at rommet kan brukes til varig opphold.

Tidligere approberte tegning, vårt stempel nr. 1, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 11. september 1989

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Takvindu

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Christophers vei 1	Gnr.53/bnr.1	89/2251

Byggherre	Ansvarshavende
Svein Blindheim, Christophers vei 1 0871 OSLO 8	Siv.ing. O.Blindheim Oredalsåsen 17 1600 FREDRIKSTAD

KS/bs

Date 29.11.89.

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

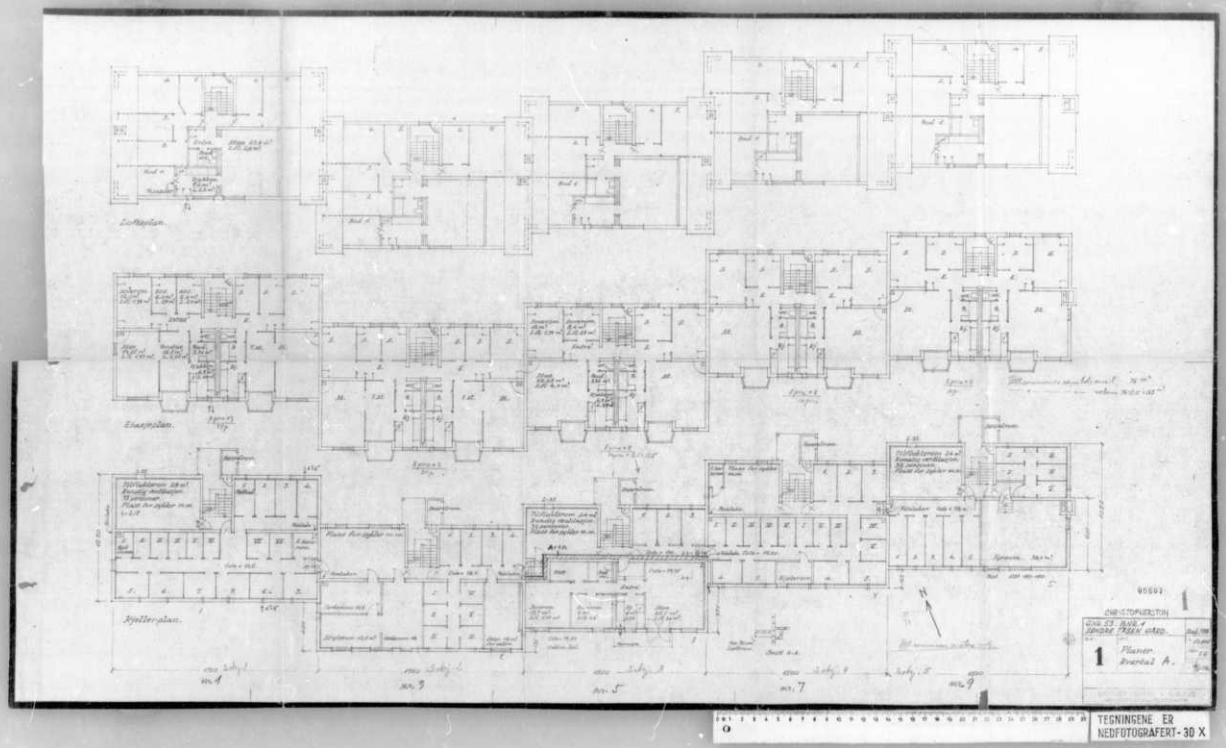
For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

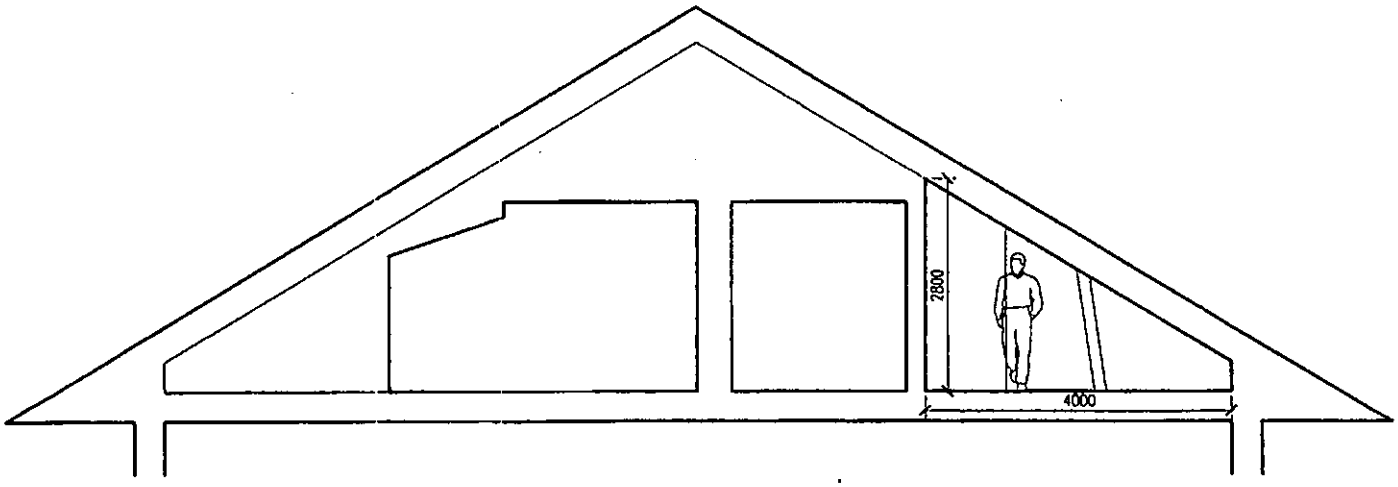
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

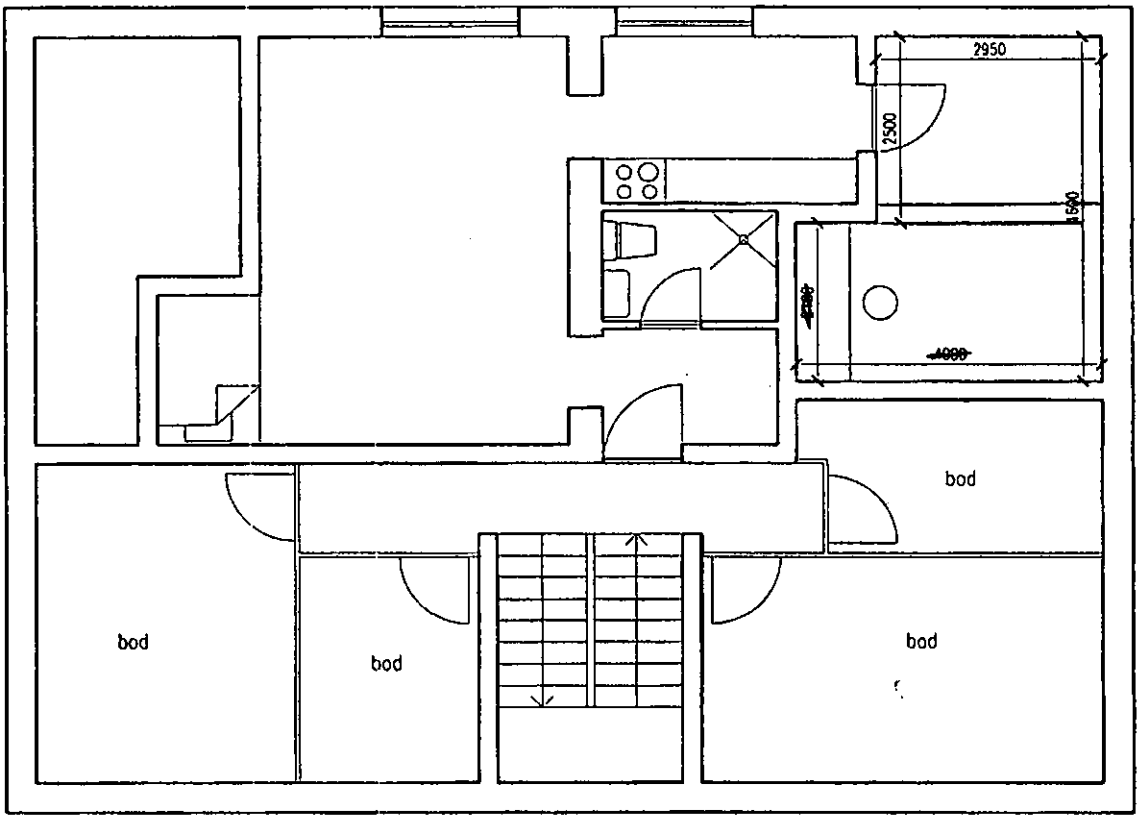

Loftsplan.
Etasjeplan.
Kjellerplan.
N
CHRISTOPHERSEN
1
Planer.
Prosjekt A.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

E-2

[redacted]



snitt 1:100



plan 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL

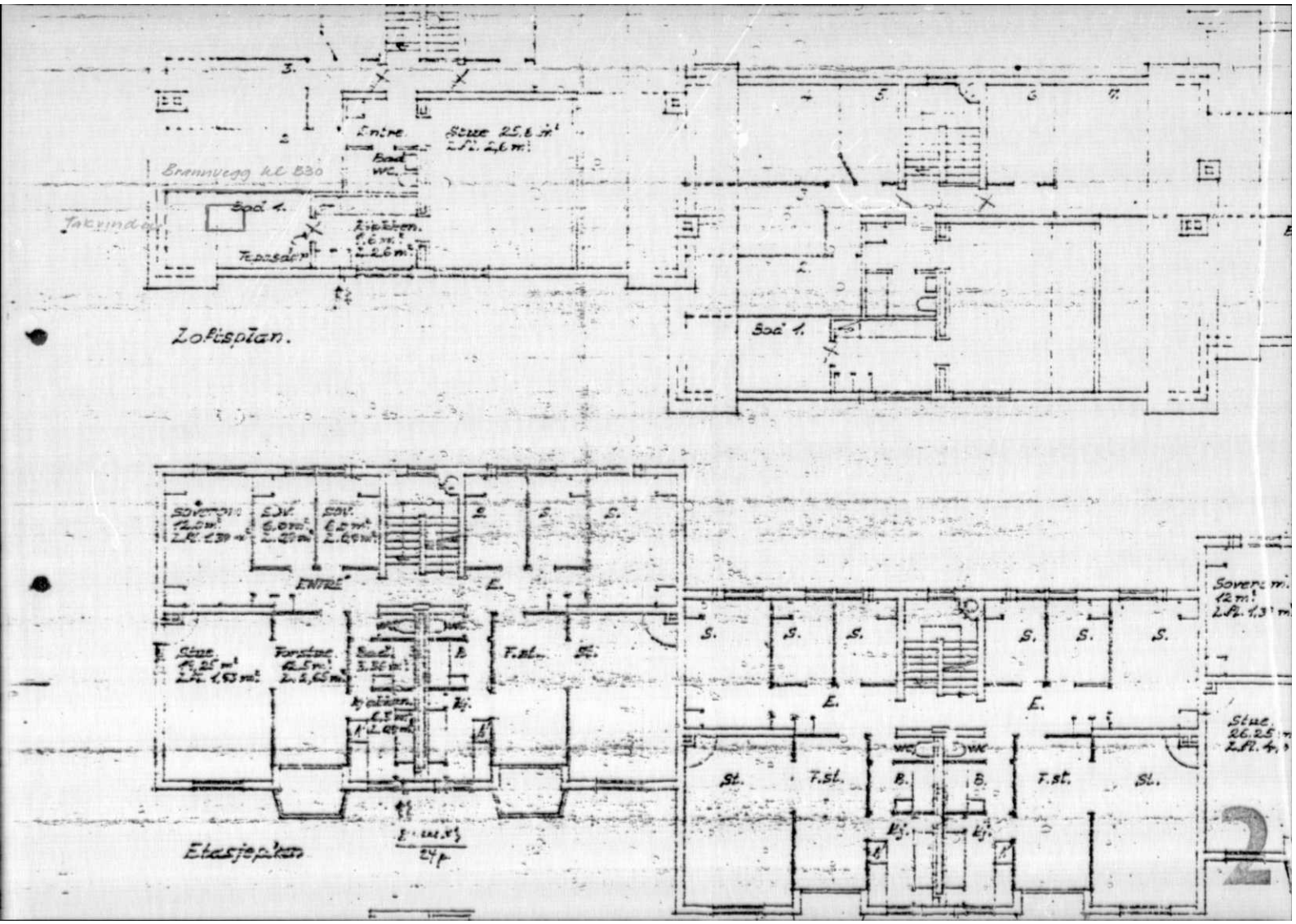
Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	053/0001 Christophers vei 1	Journalnr.	89/2251-V
Arbeidets og bygningens art	Takvindu - Boligblokk	Innlevert	31.05.89
Byggherre	Svein Blindheim,Christophers vei 1,0871 OSLO 8		
Anmelder	Svein Blindheim,Christophers vei 1,0871 OSLO 8		

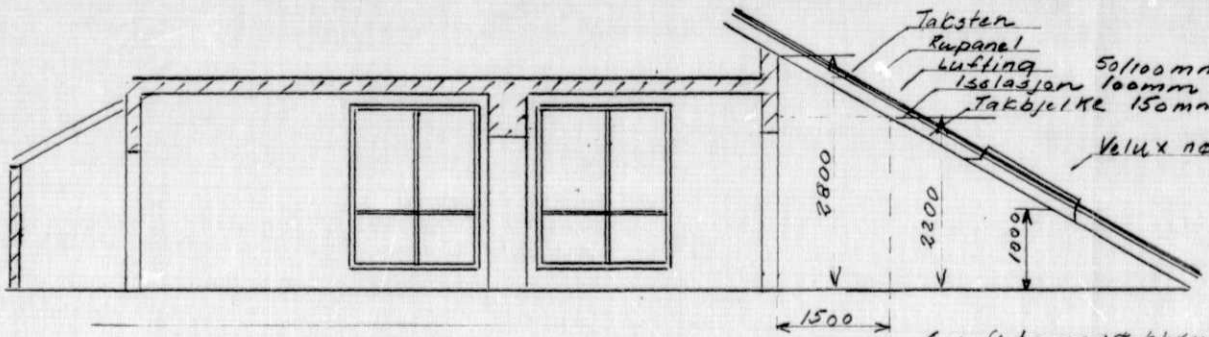
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 17/10-89 fly 25.10.89 ip

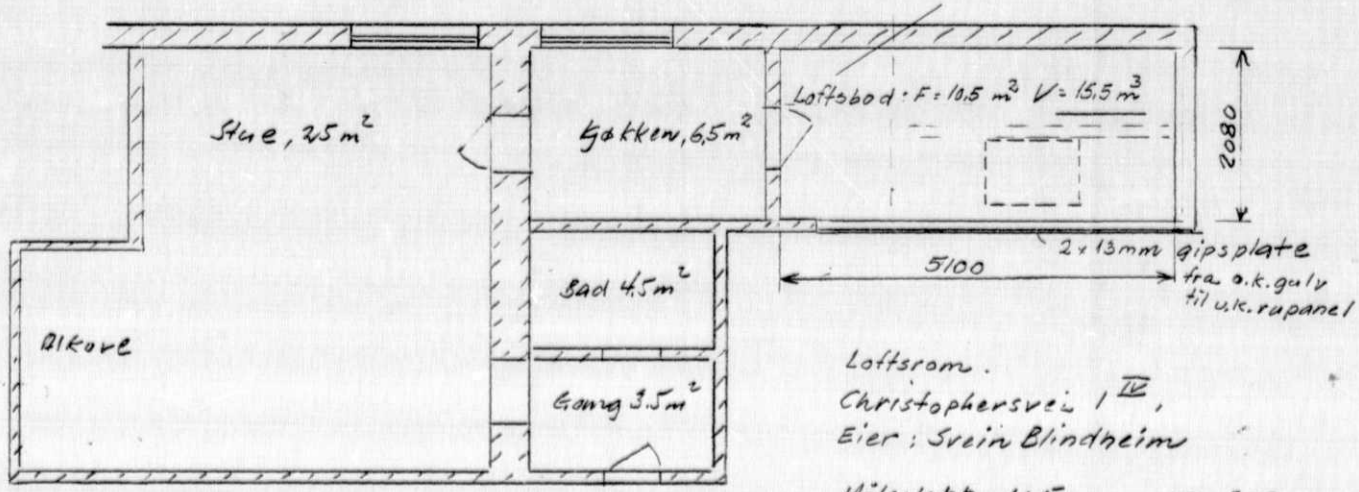
Skj. B-15 Andvord.


Bramvegg ut B30
Takvinduer
Soal 1.
Soal 1.
Etasjeplan.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JULI 1989



Gulvflate med takhøyde ≥ 2.2 m : 3,1 m²



Loftsrom.
Christophersvei 1 IV,
Eier: Svein Blindheim

Målestokk 1:50

19.05.89
Korr 25.07.89

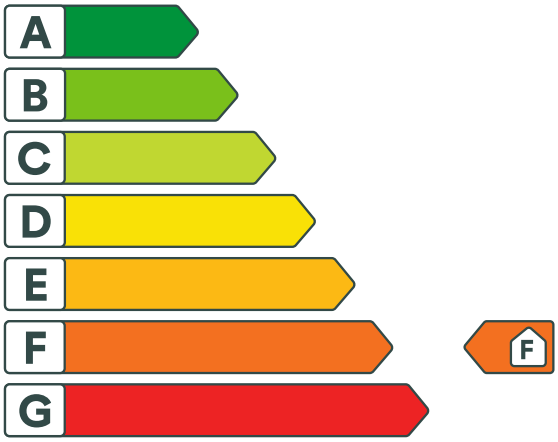
4

enova

Energiattest



Adresse **Christophers vei 1, 0871 OSLO**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320670**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80151233**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **L0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **286,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **286,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 327 kWh**



Christophers vei 1, 0871 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Christophers vei 1, 0871 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
CHRISTOPHERS VEI 1

Dato: 30.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86458639
6764469

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20220930 for CHRISTOPHERS VEI 1.

GNR. 53 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1929.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8040 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

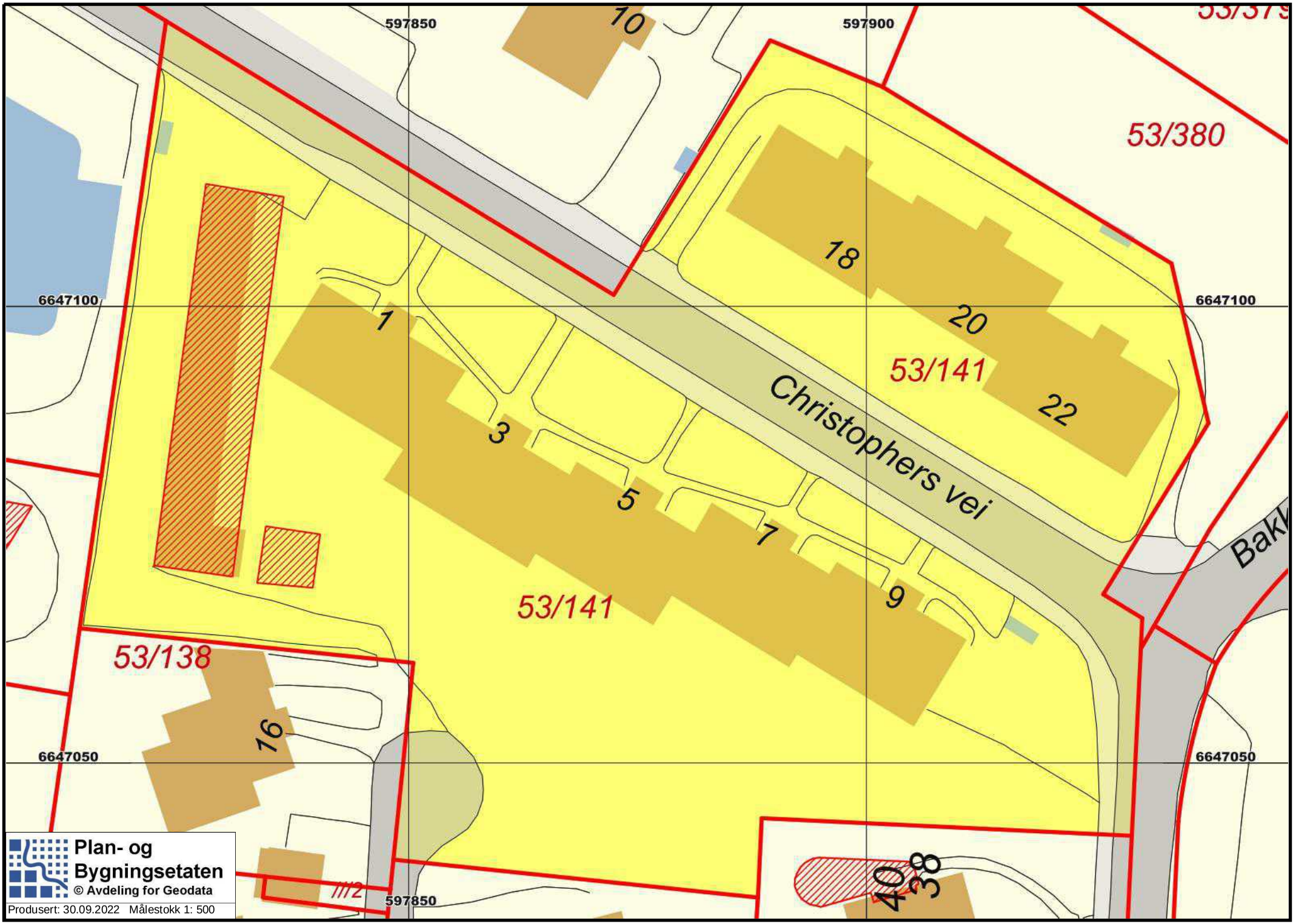
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

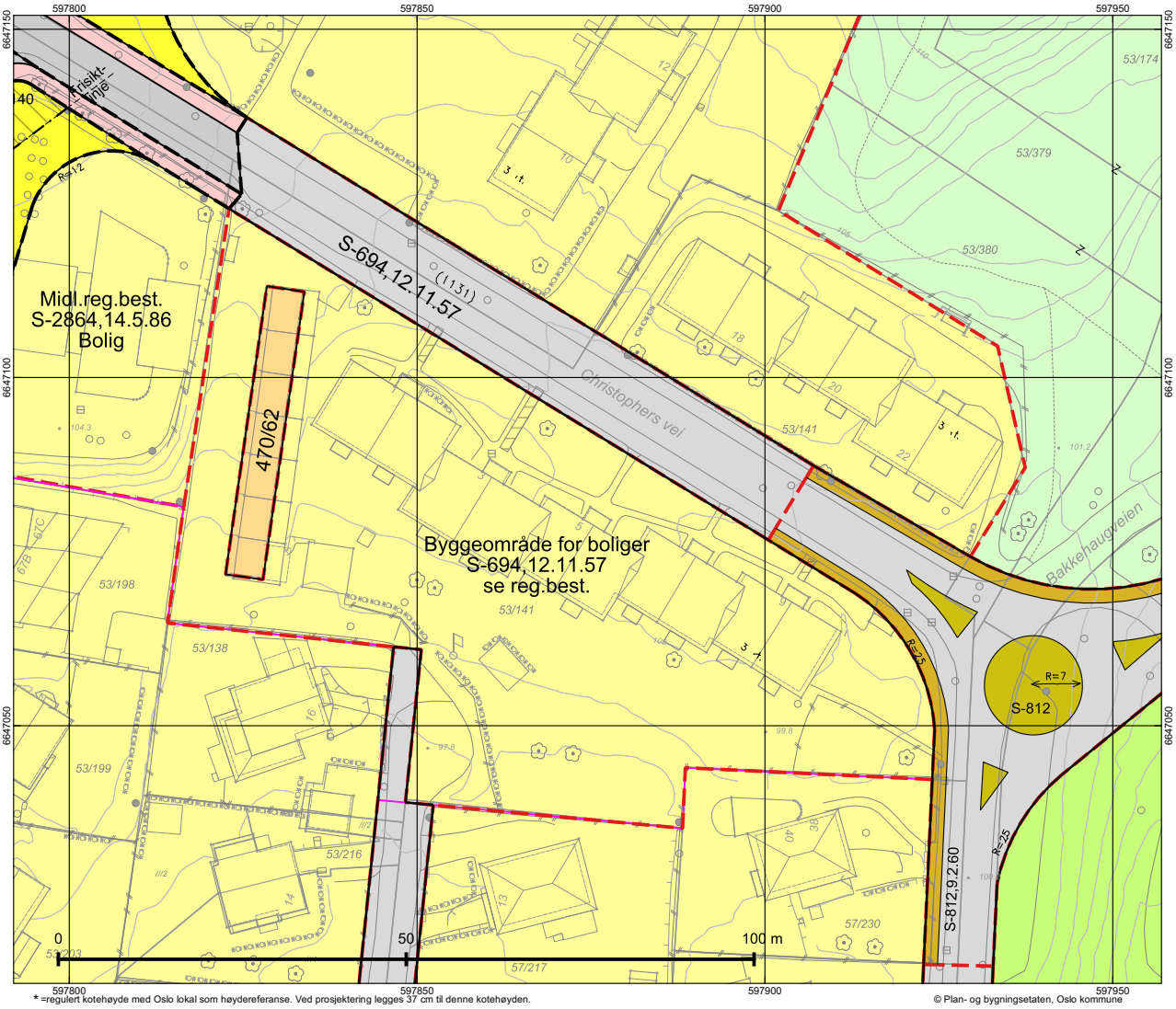
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597850
597900
6647100
6647050
10
18
20
22
1
3
5
7
9
16
53/380
53/141
53/141
53/138
Christophers vei
Bakk
40/38
///2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.09.2022 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: CHRISTOPHERS VEI 1

Gnr/Bnr: 53/141

PlottID/Best.nr: 333828/ 86526204

Deres ref.: 41239/ EMKRISTIANSEN

Kommentar:

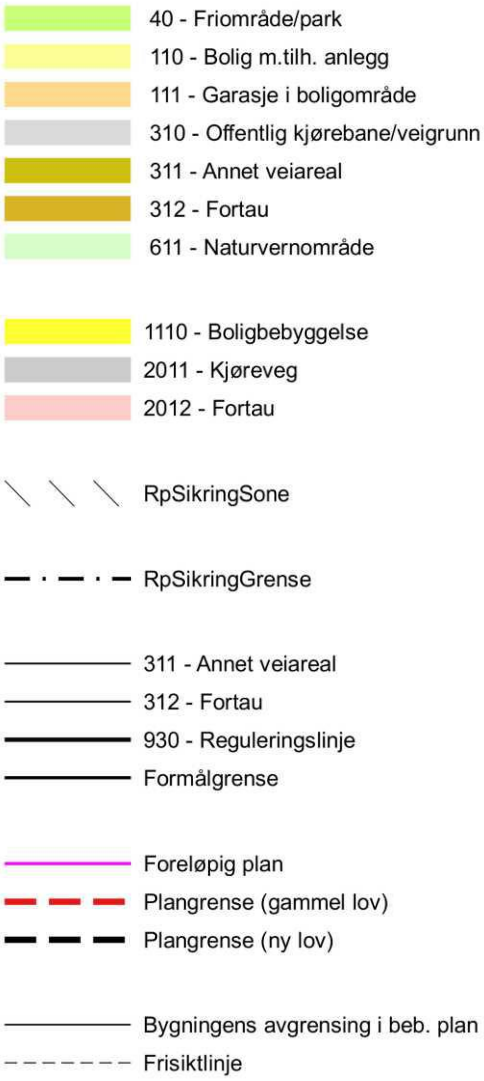
Reguleringskart

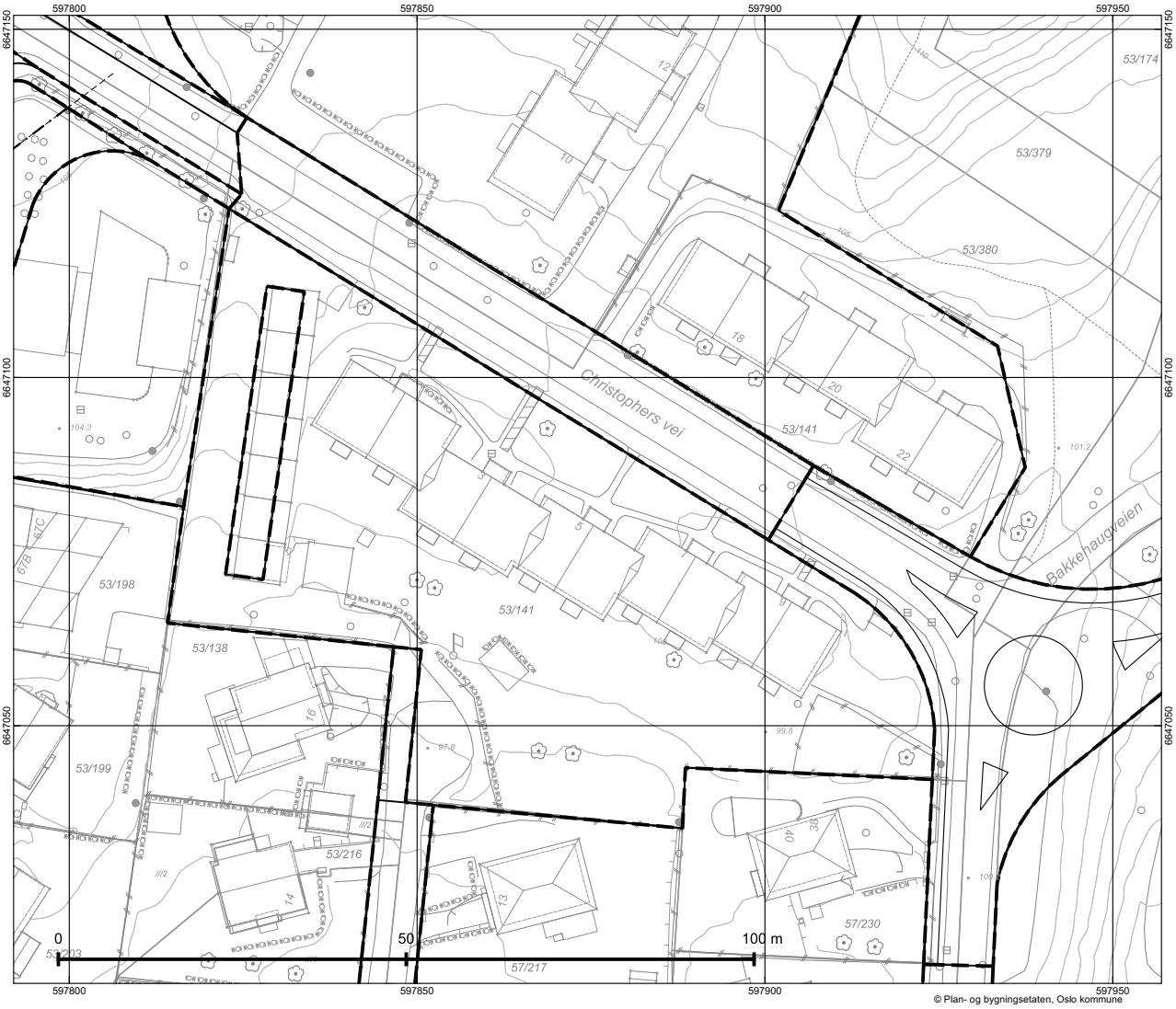
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: CHRISTOPHERS VEI 1

Gnr/Bnr: 53/141

PlottID/Best.nr: 333828/ 86526204

Deres ref.: 41239/ EMKRISTIANSEN

Kommentar:

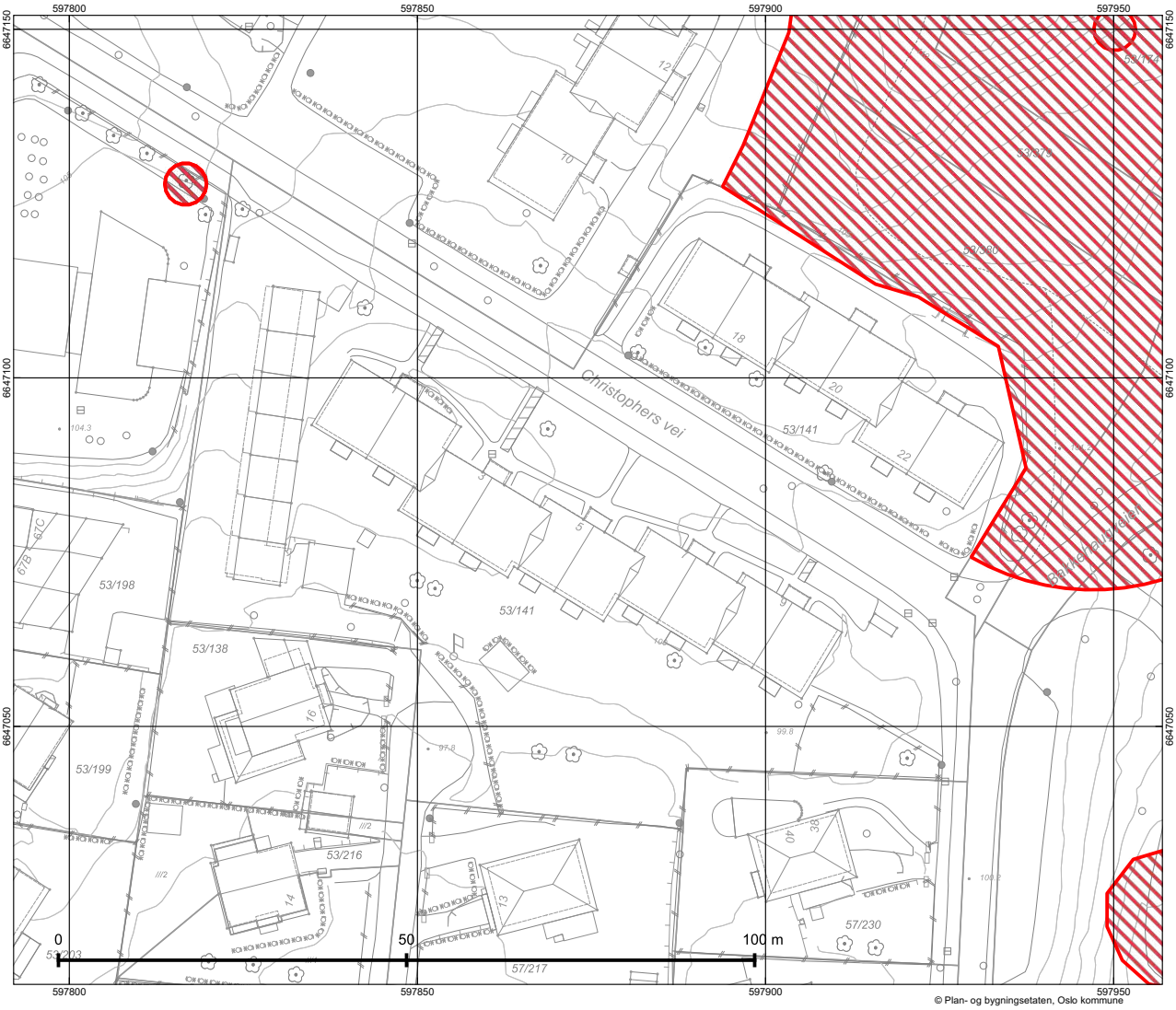
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: CHRISTOPHERS VEI 1

Gnr/Bnr: 53/141

PlottID/Best.nr: 333828/ 86526204

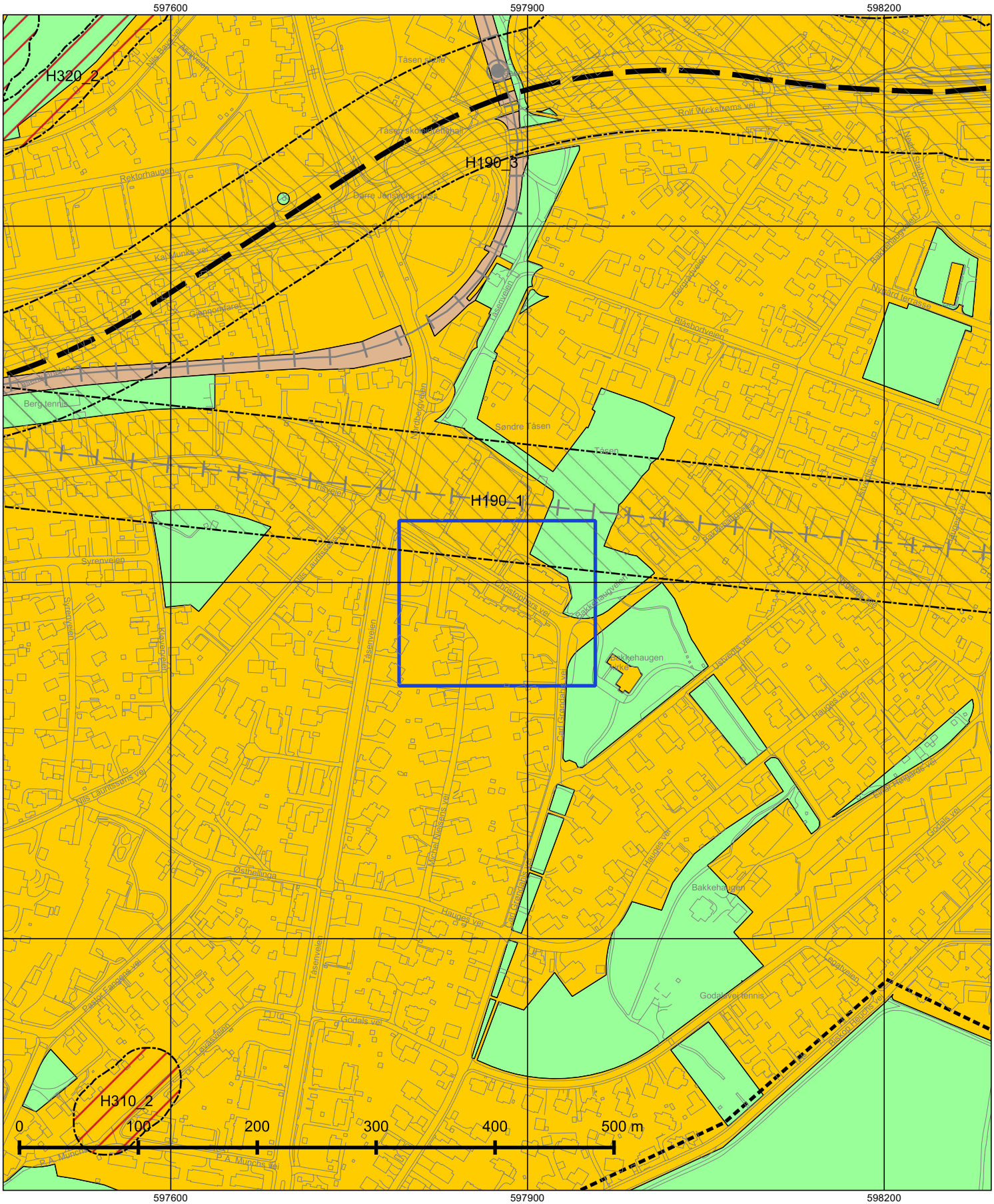
Deres ref.: 41239/ EMKRISTIANSEN

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333828/86526204
Deres ref.: 41239/ EMKRISTIANSEN

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



Christophers vei 1

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tåsen senter Linje 34	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	7 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.8 km

BARNEHAGER

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tåsen	2 min
Spar Tåsen	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	5 min
Apotek 1 Tåsen Senter	5 min
Torgbygget Vinmonopol	14 min

SPORT

Tåsen skole	7 min
Bakkehaugen	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	5 min
CrossFit Oslo	13 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

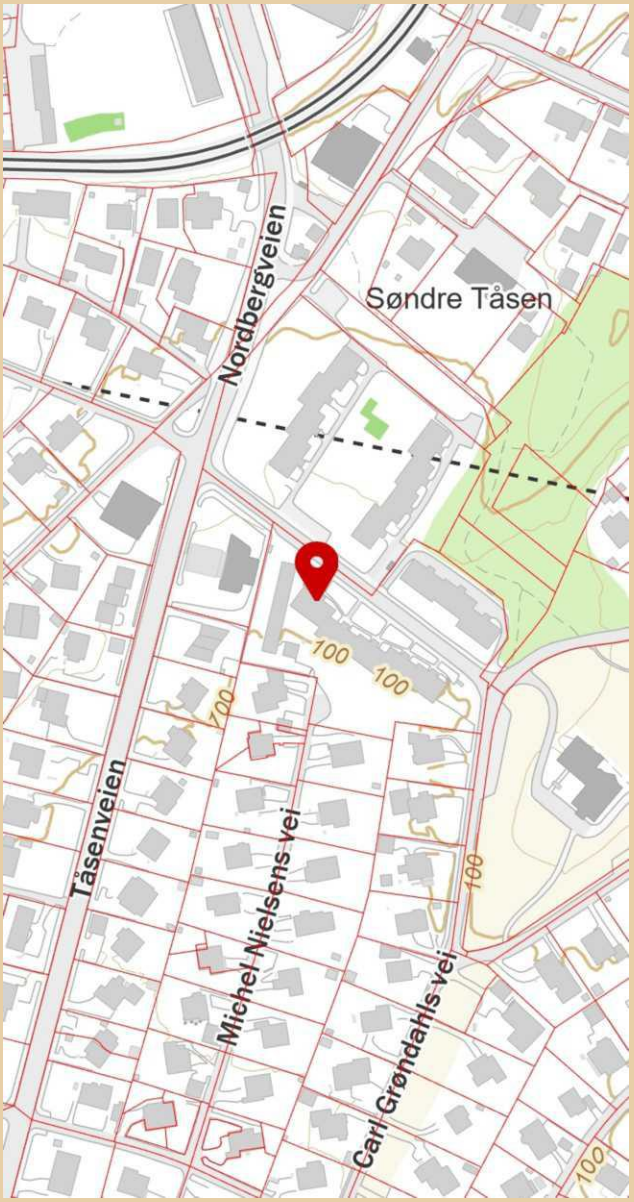
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Christophers vei 1

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tåsen senter Linje 34	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	7 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
John Colletts plass i Niels Henrik ... Linje 17, 18	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.8 km

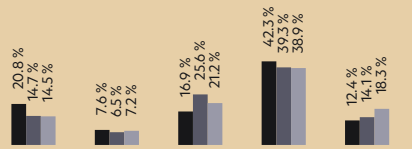
BARNEHAGER

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tåsen	2 min
Spar Tåsen	5 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Tåsen skole	7 min
Bakkehaugen	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	5 min
CrossFit Oslo	13 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

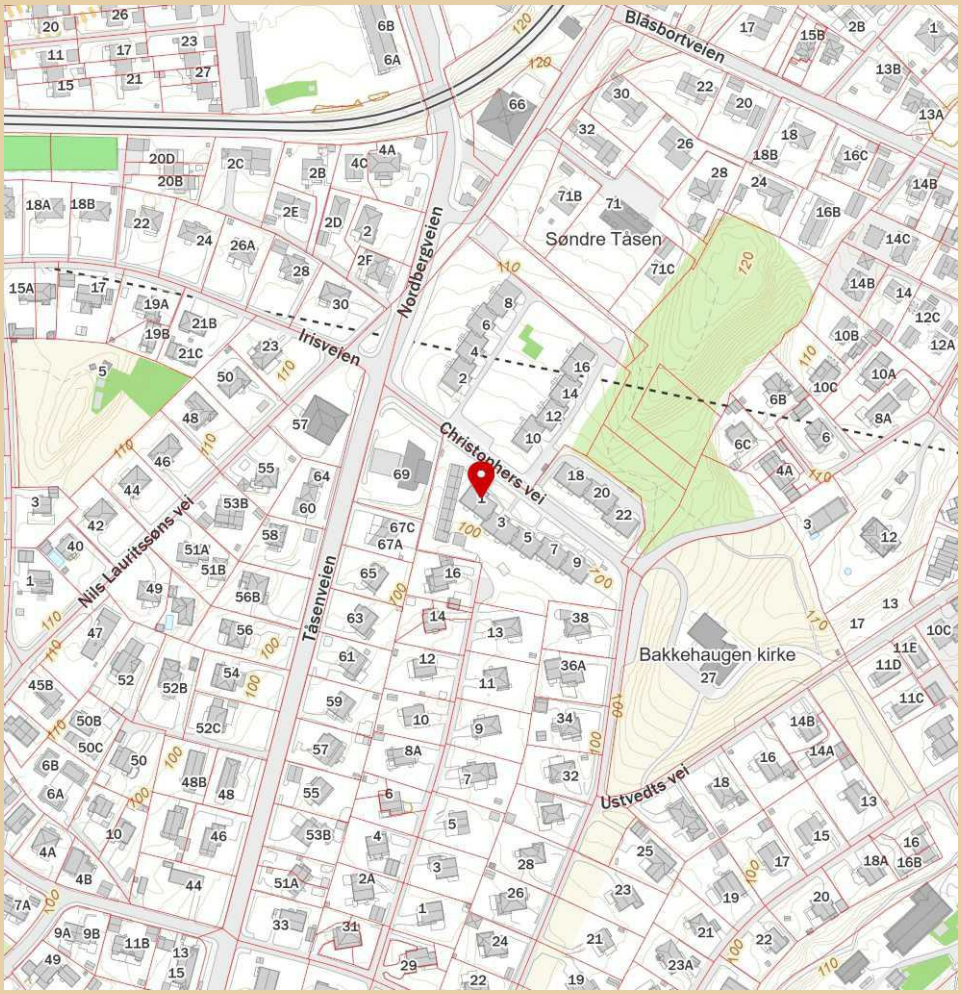
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Christophers vei 1

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tåsen senter Linje 34	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	7 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.8 km

BARNEHAGER

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tåsen	2 min
Spar Tåsen	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	5 min
Apotek 1 Tåsen Senter	5 min
Torgbygget Vinmonopol	14 min

SPORT

Tåsen skole	7 min
Bakkehaugen	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	5 min
CrossFit Oslo	13 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

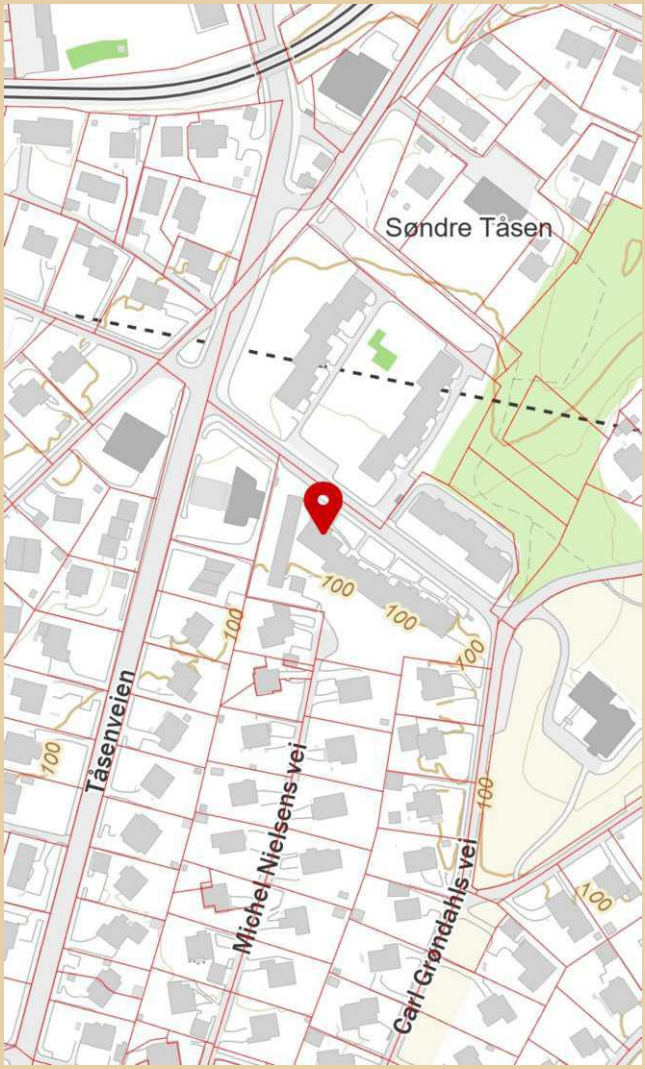
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Christophers vei 1, 0871 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 141, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260228

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
