PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

CHRISTIES GATE 30B

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Christies gate 30 B
0557 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 66 m^2
BRA-i: 58 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	13	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Christies gate 30 B
0557 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32789

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk" skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.
"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Kjøkkeninnredning er montert mot pipeløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Generelt: teglsteinspiper kan pusses, males eller kles med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes). Disse materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate uten plater eller lignende under (heller ikke gips). For våtroms vedkommende kan membran påføres (NB! Ikke membranplater). Det er ikke tillatt å spikre eller skru skruer inn i skorsteinen.

Anbefalte tiltak

Pipevange må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-1. Skjevheter opp til 18 mm er målt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.
Innvendige vannrør tilknyttet våtrom er fra 2014. Fordelerskap med manglende tetthet. Ved en lekkasje er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen.
Vanninstallasjoner gis TG-1 grunnet alder. Fordelerskap med manglende tetthet gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre oppgitt avvik tilknyttet fordelerskap.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider i 2014 m/dokumentasjon: oppussing av baderom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder fra 2013 gis TG-1 grunnet alder. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikre varmtvannsbereder.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Flere løse gulvfliser gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre overnevnte avvik.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Svikt tilknyttet dørterskel til soverom gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnt avvik.

Øvrig: Entredør

Oppsummering

Entredør med bruksslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
15.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Charlotte Loraas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av rekvirent. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 12.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Christies gate 30 B, 0557 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	49	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:	13		

Byggeår: **1899** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med ståltrapp.

Tomtestørrelse: 671.5 m².
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
2. etasje	58	58	0	0	5
Mellometasje	1	0	1	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**66**	**58**	**8**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	52	6	Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	Bod/garderobe.
Totalt m²	**58**	**52**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2, en bod i mellometasje på 1 m2, samt en loftsbod på 2 m2 (gulvareal ca. 5 m2). Nr. 13. Bodene ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i stål, fundamentert til bygning. Dekke med tregulv. Størrelse: 5,4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ny balkong ble montert i 2011.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2011. Balkongdør er datert 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk" skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm. "Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Peisovn med underliggende glassplate.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Kjøkkeninnredning er montert mot pipeløp. Oppgitt avvik gis TG-2. Generelt: teglsteinspiper kan pusses, males eller kles med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes). Disse materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate uten plater eller lignende under (heller ikke gips). For våtroms vedkommende kan membran påføres (NB! Ikke membranplater). Det er ikke tillatt å spikre eller skru skruer inn i skorsteinen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pipevange må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-1. Skjevheter opp til 18 mm er målt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2014.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Innvendige avløpsrør tilknyttet våtrom er fra 2014.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2014.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Innvendige vannrør tilknyttet våtrom er fra 2014. Fordelerskap med manglende tetthet. Ved en lekkasje er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen.
Vanninstallasjoner gis TG-1 grunnet alder. Fordelerskap med manglende tetthet gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre oppgitt avvik tilknyttet fordelerskap.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2014: arbeider i forbindelse med oppussing av baderom.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider i 2014 m/dokumentasjon: oppussing av baderom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i mellomgang.	
Fundament	
Plassbygd hylle.	
Årstall	
2013	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2013 gis TG-1 grunnet alder. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikre varmtvannsbereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2014. Ny servant ble montert i ca. 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Flere løse gulvfliser gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedre overnevnte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, speilskap, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.	

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger kun faktura på legging av membran, faktura fra rørlegger, samt samsvarserklæring fra rørlegger.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: eikeparkett og laminat.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Svikt tilknyttet dørterskel til soverom gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovn med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights i entrè/gang, bad/vaskerom og kjøkkendel.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Entredør

Beskrivelse

Malt entredør (B30/35db) med sikkerhetslås.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Entredør med bruksslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.20 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Garderobeinnredning.
Innvendige persienner.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.21 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

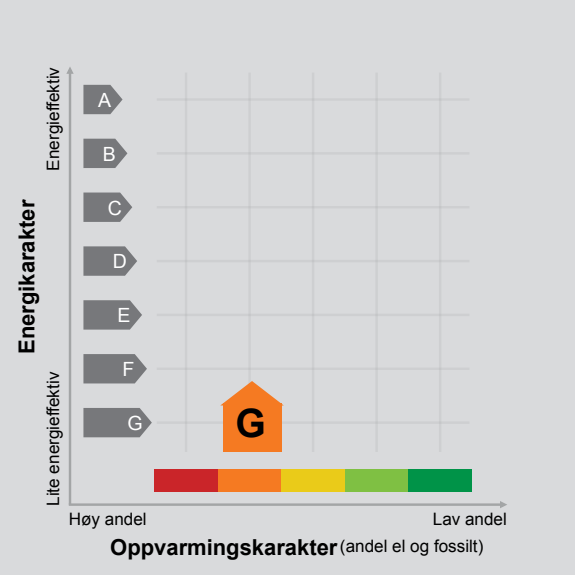
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 30B
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554664
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-135934
Dato	16.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 813 kWh pr. år

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

11 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: 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 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250126

Selger 1 navn
Charlotte Loraas

Gateadresse
Christies gate 30B

Poststed	Postnr
OSLO	0557

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89485851

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250126

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført 2014

Arbeid utført av: Flexiservice/Elservice

Filer

CODKJENT FOR.pdf | 23 28 78 00.pdf | sikkERhETSdOkUMENTASjON.pdf | EL SERVICE.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flexiservice/A-membran AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i bygg A i 2024. Ikke vært i bygg b hvor jeg bor

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250126

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn balkong i vestvendt fasade 2011
Arbeid utført av	Balkongteam AS

Filer

Balkongteam AS.pdf Deres totale saldo.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert rotter i 2024 og sopp i 2026 bygg A som er tatt tak i. Ingenting i bygg B som jeg bor i

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250126

Tilleggskommentar

Lagt inn dokumentasjon på bad fra 2014 og balkong 2011

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Loraas	9c537bae8b96eb2222d2 0a323cf3d96de4774ece	16.06.2025 11:07:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250126

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Boligsameiet Christiesgate 30		V³r ref.:	464/13	Fødselsdato eier:	09.09.1981
Christies gate 30 B		Type:	Boligsameie		
0557 OSLO		Eiere:	Charlotte Loraas		
Organisasjonsnr:	982 606 012	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 603

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	367
	Felleskostnader	5 435
	Renter fellesl³n	701
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdstillegg	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	116 583	Gjeld siste ³rsoppg.:	117 688
Klient ajourf. l³n:	2 146 078,57	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 981 096

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12139799346, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 30.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 30.05.2025: 2 020 786

Andel av saldo: 116 584

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.03.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 30.05.2025

Utest³ende saldo: 6 603

Felleskostnader:	6 603	Restanse:	6 603
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 225/49 - seksjon:13

Bygningstype: Lavblokk

Boligopplysninger:

Boligsameiet Christiesgate 30	Vår ref.:	464/13	Fødselsdato eier:	09.09.1981
Christies gate 30 B	Type:	Boligsameie		
0557 OSLO	Eiere:	Charlotte Loraas		
Organisasjonsnr: 982 606 012				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	671

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	57300221

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Hver oppgang har avtalt ordning for trappevask.Trappevask er altså ikke inkludert i felleskostnadene.

Den enkelte seksjon må selv foreslå anskaffelse og oppsetting av navneskilt på postkasse, ringeklokke og entrednør.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

Røking er ikke tillatt på balkonger i mellometg som vender ut mot bakgården, jf vedtektene pkt.17

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

VEDTEKTER

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

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

§1

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

§2

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

§3

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

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

§4

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

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

§5

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

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

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

§6

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

§7

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:

- Styrets årsmelding.
- Årsregnskap.
- Styret presenterer budsjett til orientering.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg.

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

§8

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

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

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

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

§9

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

§10

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

Det skal ikke drives utuktig virksomhet i seksjonen.

§11

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

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

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

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

§12

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

skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret dessuten rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

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

§13

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

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

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

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

§14

For evt. tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

- Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men disse kan ikke nekte uten saklig grunn.
- Approbasjon fra de berørte kommunale etater og senere ferdigattest forutsettes innhentet.
- Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

§15

Seksjon 1 skal ha like rettigheter og forpliktelser som de øvrige seksjoner i sameiet. Herfra gjøres følgende unntak:

a) Seksjon 1 skal ikke ha ansvar for bygningene for øvrig hva angår reparasjoner og vedlikehold / renhold.
b) Seksjons 1's felleskostnad etter sameiebrøken reduseres med forholdsmessig del av budsjettert vedlikehold. Faktisk vedlikehold avregnes ved årets slutt og differansen refunderes / innkreves.
c) Seksjon 1 har alene ansvar for å utføre og bekoste vedlikehold av denne seksjon. Eierseksjonslovens bestemmelser får anvendes på vedlikeholdsansvaret.

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

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

§16

a) Seksjonene 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 som har balkong mot bakhage, er forpliktet til og foreta og alene bekoste vedlikehold av sine respektive balkonger uten ansvar for sameiet. De er forpliktet til å utføre ethvert vedlikehold styret pålegger.
b) Det samme gjelder skalder på fasade og nedløpsrør som klart skyldes balkongene og bruk av disse.
c) Balkongene skal ikke brukes til sjenanse for andre sameiere og skal følge husordensreglene og vedtektene på lik linje som for andre arealer. Herunder presiseres at det kun skal brukes grill som er godkjent til balkongbruk i henhold til brannforskriftene. Kullgrill er ikke lov.
d) Vindskjermer, markiser, blomsterkasser, antenner og andre faste innretninger må godkjennes av styret som skal påse at det utføres likeartede tiltak på alle balkonger med lik utforming og farge. Parasoller må ikke bryte nevneverdig i farge og utforming.
e) Seksjonen forplikter seg til å rydde balkongene for snø uten at det medfører fare eller hinder for andre.

§17

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

§18

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

Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 12.05.23

Ytre rom

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

Felles rom

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

Indre orden

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

Oppussing

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



INNKALLING 2025

Boligsameiet Christiesgate 30

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Christiesgate 30

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orienteringsak - Vedlikehold
- 5.2 Orienteringssak - Mulighet for IN-Ordning

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 114.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orienteringsak - Vedlikehold

Styret orienterer om vedlikeholdssituasjonen og vedlikeholdsplanen

5.2 Orienteringssak - Mulighet for IN-Ordning

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erlend Skattum (2024-2025)
Styremedlem, Ferdinand Nordanger (2024-2025)
Styremedlem, Jonas Kindgren (2024-2025)
Varamedlem, Henrik Hole Oksnes (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Erlend Skattum stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Jonas Kindgren stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styremedlem Ferdinand Nordanger stiller ikke til gjenvalg.

Styret leter etter en kandidat som kan stille som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret leter etter kandidat som kan stille som varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

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

Balanse 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

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

Balanse 2024 Boligsameiet Christiesgate 30

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

Sted:_____ Dato:_____

Erlend Skattum	Jonas Kindgren	Ferdinand Nordanger
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Christiesgate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Christiesgate 30

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Christiesgate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Christiesgate 30 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZMBHP-E65J4-TBATD-1JL3D-U0VEE-IQ6YN

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZMBHP-E65J4-TBATD-1JL3D-U0VEE-IQ6YN

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-07 14:29:24 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZMBHP-E65J4-TBATD-1JL3D-U0VEE-IQ6YN

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Christiesgate 30

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Boligsameiet Christiesgate 30 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025

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

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

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

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

Budsjett

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

10.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 22.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Kindgren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr.114.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orienteringsak - Vedlikehold

Styret orienterer om vedlikeholdssituasjonen og vedlikeholdsplanen

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Orienteringssak - Mulighet for IN-Ordning

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Skattum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret leter etter kandidat som kan stille som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Hole Oksnes for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ingen valgt

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

Protokoll for Boligsameiet Christiesgate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Fra
Stadsingeniøren.

N.D.J.-No. 151.98

Forgaandm.

For den paa Grunden No. 30 Christies Gade

under 21 April 1898. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjælder-gulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Bunge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus, hvorefter der til Elv, Bæk, aaben Grøft eller Rende uden Sundhedskommissionens Tilladelse ikke maa gives Afløb for Substantser, der frembringer Stank eller er farlige for Sundheden. Fabriker og lignende Anlæg, fra hvilke saadanne Substantser eller Dampe afledes, skal for disse anbringe lukkede Render, der under Iagttagelse af de Betingelser, som Stadsingeniøren og Sundhedskommissionen opstiller, kan tillades at udmunde i de offentlige Kloaker.

For deslige Tilfælde gjælder som almindelige Betingelser:

a.) Spilddamp fra Dampmaskiner maa aldrig afledes til Kloak, men bortføres gjennem egne Ventilationsrør ud i fri Luft over Bygningens Tag.

b.) Spildvandets Temperatur maa ikke overstige 35° Cel, naar det afledes til Kloak.

c.) Fører Spildvandet stinkende Substantser, maa det gjennem en egen Ledning ledes til en særlig Kum, forsynet med Vandlaas.

Der kræves speciel Tilladelse for hvert enkelt Tilfælde.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig til dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende, forinden det tages i Brug.

vend.

724.

Höideforholdet af Christies Gades Midtlinie forbi N:r 30 bestemmes ved den rette Linie, der trækkes fra dens Skjæringspunkt med Sammergatens Nordside til dens Skjæringspunkt med Biermanns Gades Sydside - førstnævnte Punkt beliggende i Höide med Gadens nuværende Midtlinie, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 47,06 m.

Fortoget kommer langs Grundens Facade til at ligge indtil 10 cm. höiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Kristiania den 12 Mai 1898.

O. Arnesen

Overeindes Hr. Reguleringschefen til Underretning.
Kristiania 16de Mai 1898

O. Bjelke Holtermann

Paaregnet idag
Kr.a den 3die Juni 1898
J. Haga

KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Overingeniøren med Forespørsel om Kloakanlægget er i Orden.
Christiania, den 8 — 6 — 99
O. Bjelke Holtermann

Tilbageseendes Hr. Bygningsinspektør Holtermann med Oplysning om, at Kloakanlægget for Nr. 30 Christies ved Besigtigelsen befandtes at være i Orden.

Kristiania den 20de Mai 1899.

A. Bruun

Chr. Sibbern

4

Ad. matr. nr. 30 Christiesgt.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

§ 125 for innredning til beboelse i bakbygning,

§ 83 for åpninger i brandgavl,

§ 104 for høiden i kjøkkenet.

Helserådet og brandchefen anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles :

Undtagelse fra bygningslovens §§ 125^{1}, 83 og 104 meddeles på de av brandchefen og helserådet nevnte betingelser når der avgis tinglest erklæring i henhold til § 8, og naboenes skr. samtykke til vin-duer i brandgavl foreligger.

Oslo. den 17. Juli 1934.

9- 18/7-34

Abdelnour Meyer
elem.

Ekm.

Bygn.rådet har i møte 18de d. besluttet som innstillet.
Vidre bemerkes:
Helserådets påleggning av 23/6.
Brandchefens betingelser.
Bygn. inng. innst. pkt: 1.2.3.4 og 5.
Meddeles.

Oslo 19/7.34

Meddel 20/7-34

Abdelnour Meyer
elem.

Ekm.

Bl. 576.

Overmudes hr. brandchefen i anl. bl. 5-6.

Oslo 17/8.34

Ekmagnus

OSLO 1582/34 BRANDVESEN

Tilbakesendes herr Bygningschefen.
Andragendet bl. 5-6 anbefales.
Oslo brandvesen den 18.august 1934.
For brandchefen

Ekmagnus

OSLO BYGNINGSKONTOR
20 AUG. 1934

H.W.

N.d. 923/34

5

Ekspedisjons-Dokument 2

angående .....

på matr.nr. 30 Christies gt.

Innlevert ..... Attestert .....

N.d. i aud. bl. 5-6.
Oslo 24/8.34
O. Kielland

V

Bl. 7.

N/MS.
J.nr. 923/1934.

Ad: 30 Christiesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 5-6 som innstilles til godkjennelse under henvisning til brandchefens påtegnin og under forutsetning av at underpusningen blir utført håndverksmessig forsvarlig.

Oslo der 24.august 1934.
for inspektøren
H. M. Fagen.

V

Tilleggsanm. bl. 5-6 godkjennes som innstillet.
Oslo 24/8.34

mdelt 25/8-34 A. Dedekam Mowinckel
stm

O. Kiell.

6

Oversendes Oslo helseråd til behandling

Oslo 26/9-34. G/Fuglo

GM/VW.

Ad: 30 Christiesgate, jnr. 1034/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Trappehus og entre må ventileres. Det må innsettes klart glass i det nye vindu. Det forutsettes at gulv og tak yder full beskyttelse mot kulde. Det må tettes omkring vaskrøret ved taket. Ovnen må settes i brukbar stand. Man forbeholder sig rett til å skride inn i tilfelle gene ved røk for omboende og i tilfelle dampavtrekkskanalen ikke er effektiv.

Oslo helseråd den 29. september 1934.

Meddelt 3/10 34

Efter bemyndigelse

Axel Grim

Bygn. Kont. Oslo
mott. 29 SEP. 1934

G. Braun Hagen

Oversendes hr brandchefen til behandling

Oslo. 29/9-34.

OSLO 1201/34 BRANDVESEN

for inspektøren
G. M. Faye.

6 - OKT. 1934

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 6. oktober 1934

B. Hagen.

Oversendes hr bygningschefen for å meddeles godkjennelse.

Oslo. 9/10 34

for inspektøren
G. M. Faye.

7

Godkjennes.

8/10-34

Meddelt 8/10-34.

A. Fjelland

D.10

N.d.i anl. bl. 10.

Oslo, 7/12-34

J.nr. 923/34 — Skjaeveland

N/MS.
J.nr.923/1934.

Ad: 30 Christiesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 10.

./. Ansvarshavende og eier er tilskrevet som vedlagte gjenparter viser.

Oslo den 11.desember 1934.

G. Bull

Deres anmerkninger bl.10 kan ikke imøtekommes. De påtalte mangler må rettes.

Oslo 13/12-34

meddelt 13/12-34

A. Fjelland

Overrendes Oslo bygningsråd til fornyet behandling.

Oslo. 20/12-35.

E. Jacobsen
c. bygn.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	225/49 Christiesgt. 30	Journalnr. 88/5427
Arbeidets og bygningens art	Innredning av bad og wc.	Innlevert 25.11.88
Byggherre	Arne Lien Bergsliensgt. 14, 0354 Oslo 3	
Anmelder	" " "	

LT/RF

Oslo, den 18. april 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2-4-5-6-7 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.

Approbasjonen gjelder innredning av bad i 2., 3. og 4. etasje. (Bad + sammenslåing av leil. er tidligere godkjent og gitt byggetillatelse, men alle er ikke utført).

Planløsningene må bearbeides. Kfr. våre anmerkninger på tegningene.

Minste volum på soverom og kjøkken er 15 m³ og må kunne møbleres.

For leilighet i 3. etasje må badeinnredningen delvis bygges i soverommet. Kfr. vår påtegning på tegningene.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Korrigerte tegninger må sendes inn. Eventuelle inngrep i bærevegger må det redegjøres for.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.
G. KORRIGERTE TEGNINGER VÆRE INNSENDT OG GODKJENT.

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

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arne Lien
Aschehougsvei 44

0587 OSLO

Mogstad Johansen, Jan
Vibesgt. 10

0356 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	880105427	95/4499

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	23. januar 1995

Arbeidssted : 225/0049 Christiesgt. 30 Bakgård
Byggherre : Arne Lien, Bergsliensgt. 14, 0354 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV BAD OG W.C. - BOLIGBLOKK

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.03.95.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitærinstallasjonene er godkjent og kontrollert må innsendes.

2. Alle bad/WC- rom skal ha forskriftsmessig ventilasjon utført i hht Byggeforskriftenes kap 47:4 og 47:53 med Veiledning.

3. Rør- og kanalgjennomføringer etc som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel skal utføres slik at ikke bygningsdelens brannmotstand blir svekket.

Vi minner om at eventuelt skifte av byggherre må meldes skriftlig til Plan- og bygningsetaten, jfr. Plan- og bygningslovens § 97.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing.I

Kopi: Sameiet Christiesgate 30 v/Frode Bekvik, Christiesgate 30, C557 Oslo

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Johnny Lien
Christies gate 30

0557 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105427	95/58897
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	18. september 1995

Arbeidssted : 225/0049 Christiesgt. 30 Bakgård
Byggherre : Johnny Lien, Christies gate 30, 0557 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV BAD OG W.C. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Roeth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing. I

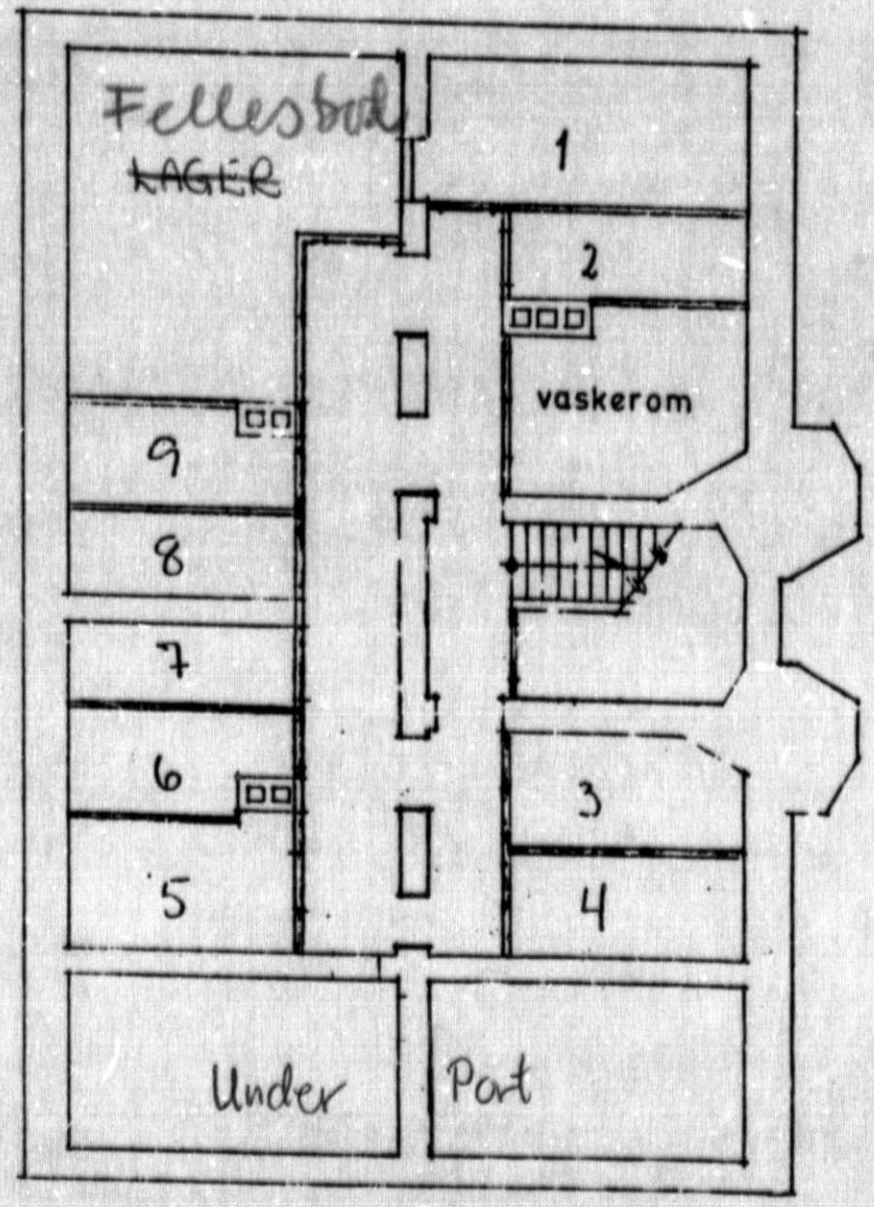
OSLO BYGNINGSKONTROLL — Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	225/0049 Christiesgt. 30		Journalnr. 88/5427-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning - Boligblokk av bad og w.c. - bakgård		Innlevert 25.11.88
Byggherre	Arne Lien, Bergsliensgt. 14, 0354 OSLO 3		
Anmelder	Arne Lien, Bergsliensgt. 14, 0354 OSLO 3		

~~1~~		~~16~~	feilslått	31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~		32		47		62		77		92							
~~3~~		~~18~~	V	33		48		63		78		93							
~~4~~	V	~~19~~	V	34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
~~7~~	V 4/89	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~~	V	28		43		58		73		88									
~~14~~	V	29		44		59		74		89									
~~15~~	TV 4/89	30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 11/10 89-FH 11-10-89 ÅP

Meldt GAB 9/1-90 Å

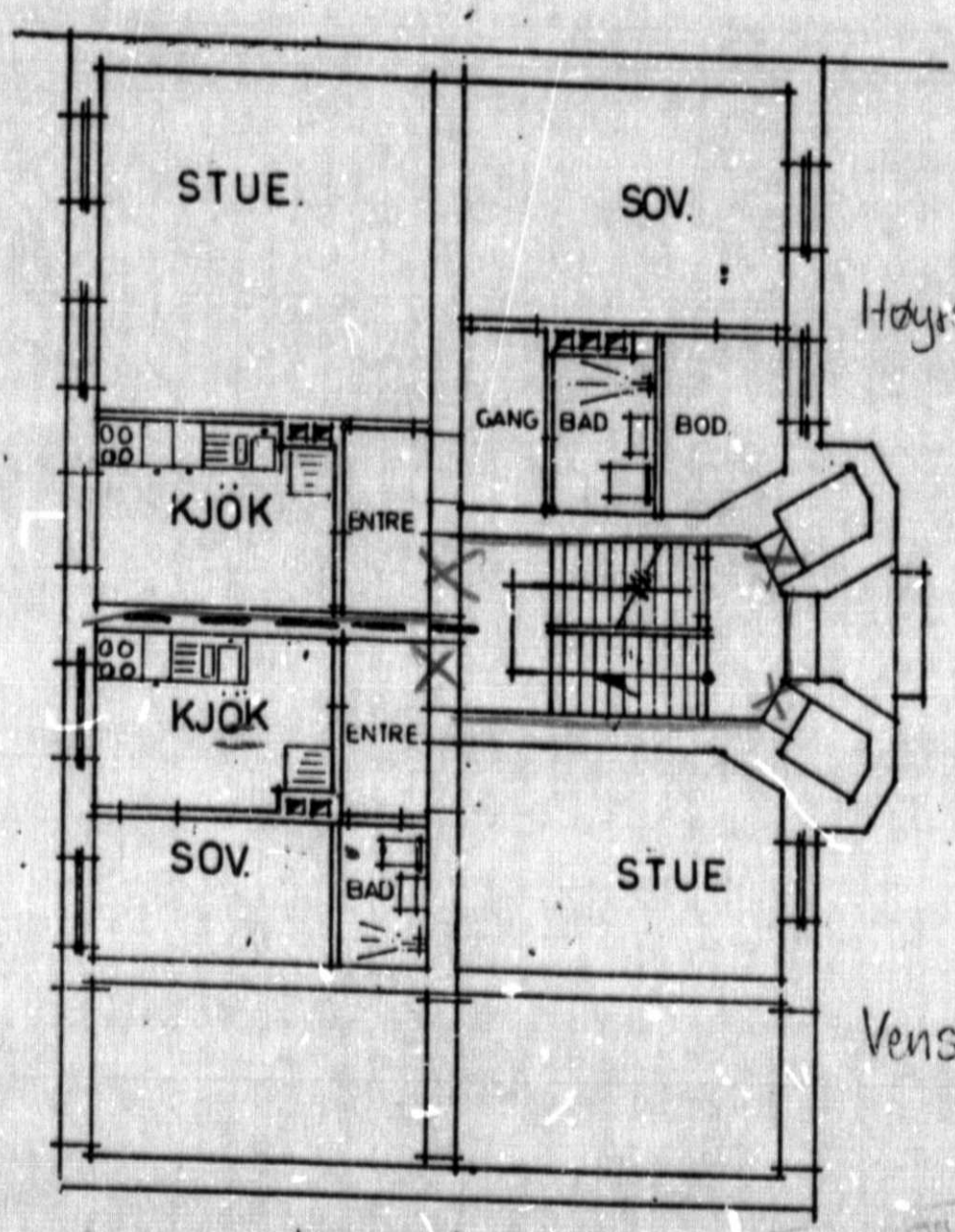


2

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTT
29 MARS 1989

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

CHRISTIESGT. 30
BAKGÅRD KJELLER
MÅL 1:100



Bad venstre side ferdig
" høyre " "

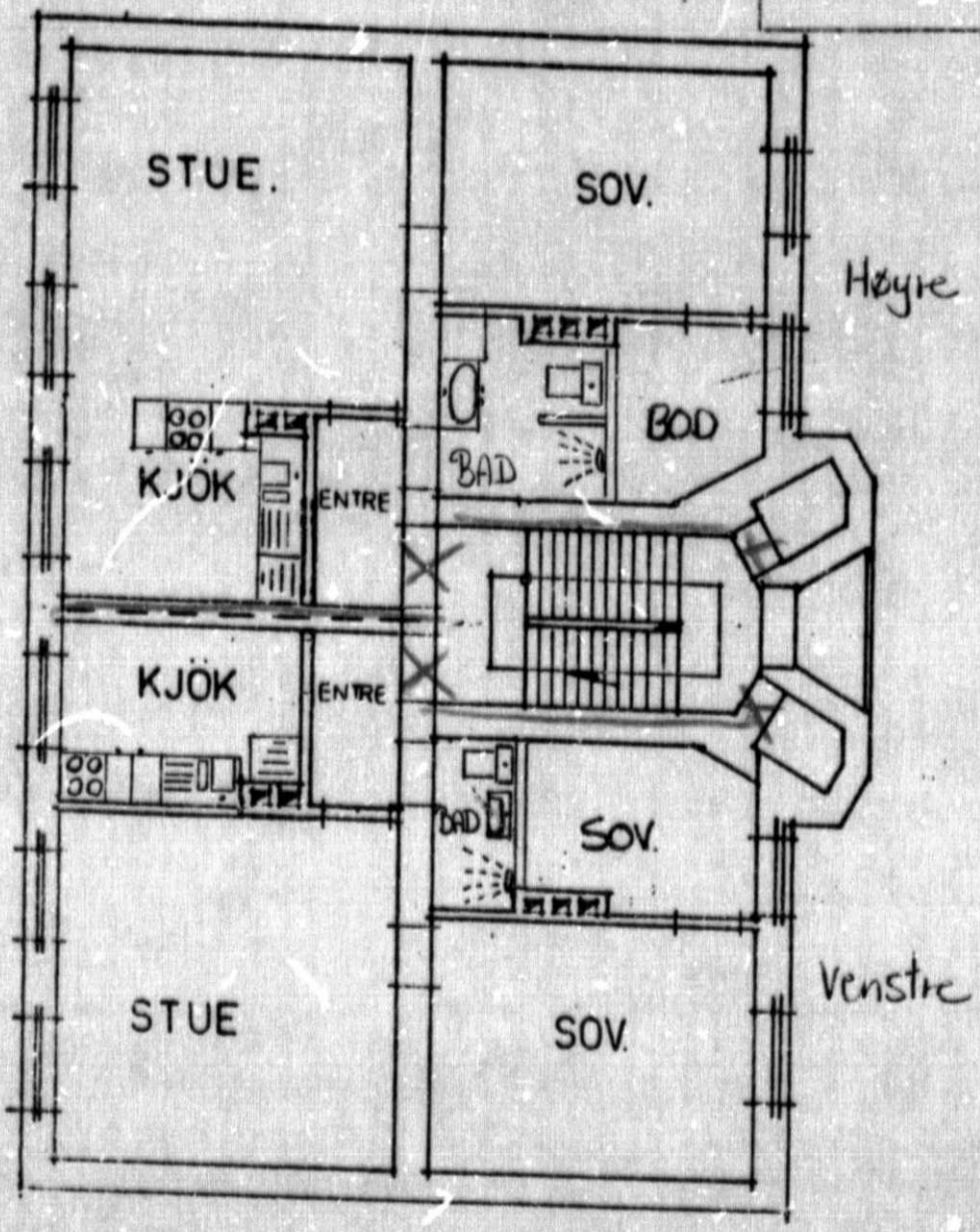
OSLO BYGNINGS... 19 MARS 1949

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

4

CHRISTIESGT. 30
BAKGÅRD 1 ETASJE
MÅL 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 6 SEPT. 1989



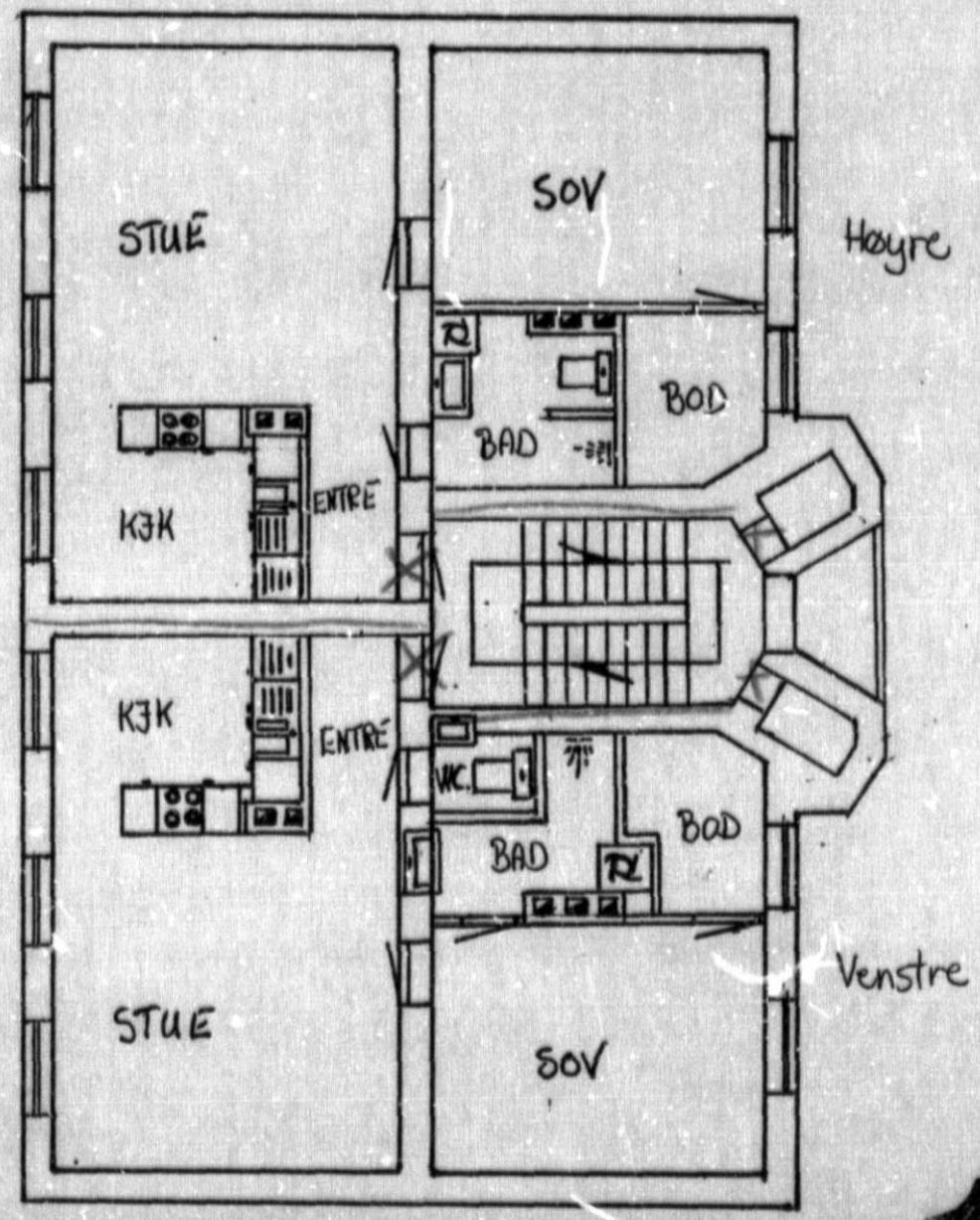
Bad venstre side ferdig
" høyre " skal innredes

15

TEGNINGEN ER
[illegible]FOTOGRAFERT-24X

Korrigert 5/8-89 av Johnny Lien

CHRISTIESGT. 30
BAKGÅRD 4 ETASJE
MÅL 1:100



Bad høyre side skal innredes
" venstre " " "

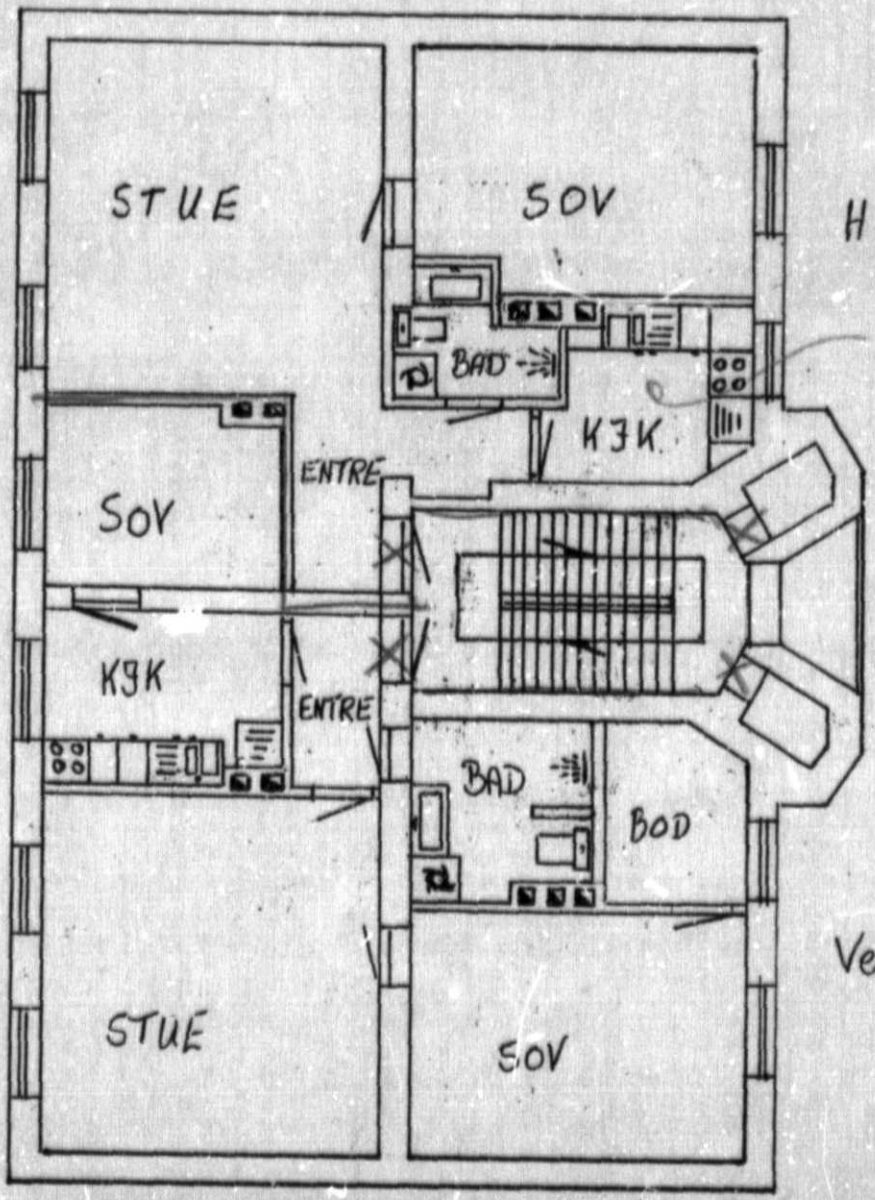
18

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR. 1990

Korrigert 5/4-90 JL
Korrigert 25/1-90 av
Johnny Lien

CHRISTIESGT. 30
BAKGÅRD 2. ETASJE
MÅL 1:100

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



Høyre

NB 3
min. 15 m

Venstre

Bad venstre side ferdig
" høyre " skal innredes

19

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR. 1990

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

Korrigert 25/1-90 av
Johnny Lien

CHRISTIESGT. 30
BAKGÅRD 3. ETASJE
MÅL 1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Terje Andersen
Christies gate 30B
0557 OSLO

KOPI

Dato: 23 APR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200308946-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIES GATE 30B	Eiendom:	225/49/0/0
Tiltakshaver:	Terje Andersen	Adresse:	Christies gate 30B, 0557 OSLO
Søker:	Terje Andersen	Adresse:	Christies gate 30B, 0557 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter utvidelse av loftsleilighet. BRA for utvidelsen er 23 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 4-6, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.04.2004 og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter utvidelse av loftsleilighet. Tiltaket inkluderer to takvinduer i takflaten med dim. 78 x 140 cm. BRA er oppgitt til 23 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 2255 vedtatt 28.07.77, med endringer vedtatt 01.10.87. Reguleringsformål er byggeområde for boliger. U- grad: 1,0 – 1-5. Eiendommen omfattes av kgl. res av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:

Endelig løsning har vinduer i takflaten . Plasseringen i flaten i forhold til det nye oppholdsrommet og til fasaden for øvrig kan aksepteres. Etter kommunens skjønn tilfredsstiller tiltaket rimelige skjønnhetshensyn i forhold til eksisterende bygning og omgivelser, og kravene i pbl. § 74.2 til utseende er følgelig oppfylt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det forligger uttalelse fra Byantikvaren i saken.
Opprinnelig søknad omfattet utvidelse av eksisterende takløft , en løsning Byantikvaren frarådet i sin uttalelse datert 21.01.2004.Eksisterende takløft ville vært frarådet i dag, og en ytterligere utvidelse i bredden vil redusere lesbarheten av takets hovedform.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvaren i deres vurdering av takets lesbarhet. Revidert løsning omfatter kun takvinduer i takflaten, 78 x 140 cm, en løsning som bevarer takets hovedform .

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan er godkjent 20.04.2004.

Igangsetting

Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Terje Andersen
Christies gate 30B
0557 OSLO

Dato: 31 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308946-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIES GATE 30B	Eiendom:	225/49/0/0
Tiltakshaver:	Terje Andersen	Adresse:	Christies gate 30B, 0557 OSLO
Søker:	Terje Andersen	Adresse:	Christies gate 30B, 0557 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 30B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Ranveig Hvit/ Are Torkildsen, Christies gate 30 b, 0557 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO
post@balkongteam.no

Dato: 14102009

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

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

FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 30 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

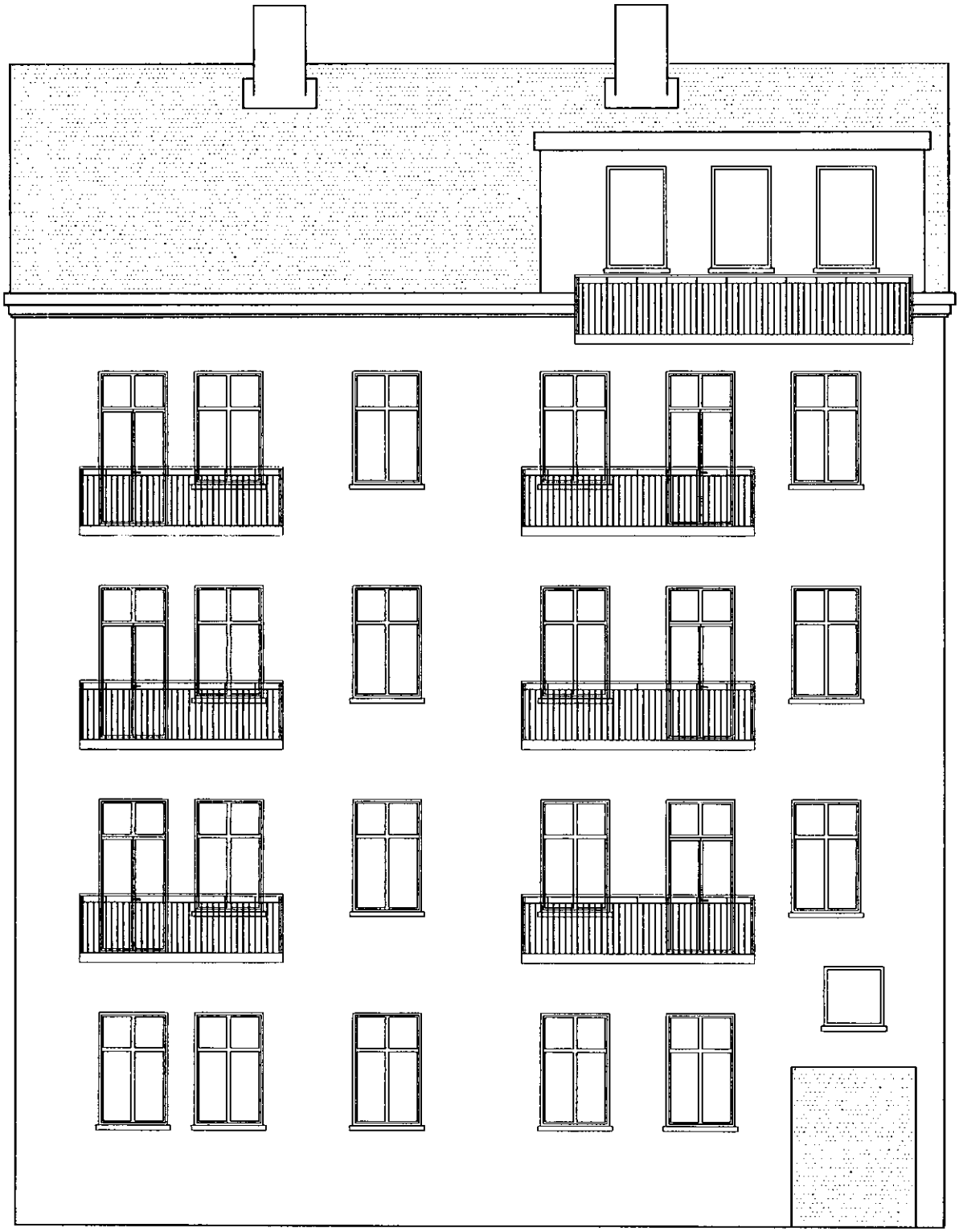
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

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

E-3



Revisjon	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt / Tegning	CHRISTIESGATE 30 NY SITUASJON - FASADER			
Orginaldato 11.06.2008	Tegnet av RRI - KR Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B818-02				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Byggeområde for boliger
Maks.4 et.+u.et.
Maks. U=1.2
S-2350, 22.9.79
se reg.best.
se beb.plan.85/79
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87
Einar Tambarskjelves plass
S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
Christies gate
Nordmørgata
Gr. for beb.
Fortau
S-2350, 22.9.78
S-2350
S-172GO,4.6.42
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Bolig
Vedt. 19.2.80
Garasjehus
c+50,5*
252/79(S-2350)
se reg.best.
Park.hus
for
boliger
S-2641
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan
151/79
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Fortau 151/79 (S-179GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Falsens gate
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

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:
Christies gate 30B, 0557 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 49, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250126

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
