PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

CHRISTIES GATE 22B

Vedlegg

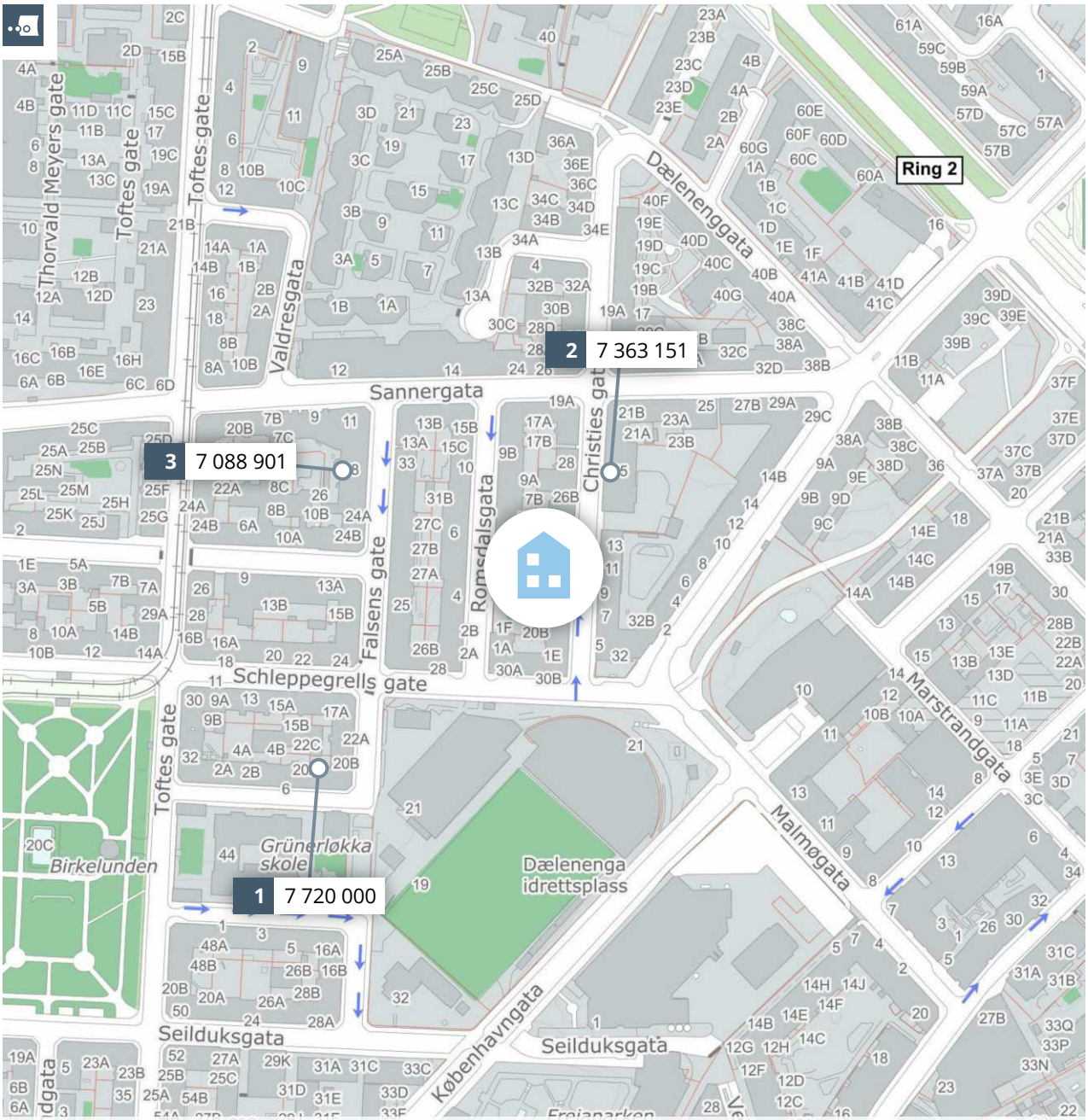
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

CHRISTIES GATE 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Christies gate 22 B, 0557 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 227 BNR 67 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

6 550 000

260 393	6 810 393	95 921
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	8 295
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Falsens gate 20 A 77 m²	1899	2. etg	3 sov	29.10.2025	7 690 000	**7 720 000**	0	7 720 000	**100 260**
2	Christies gate 15 76 m²	1966	3. etg	2 sov	29.10.2025	6 490 000	**7 030 000**	333 151	7 363 151	**96 884**
3	Falsens gate 28 74 m²	1896	3. etg	2 sov	05.08.2025	6 550 000	**6 925 000**	163 901	7 088 901	**95 796**

Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



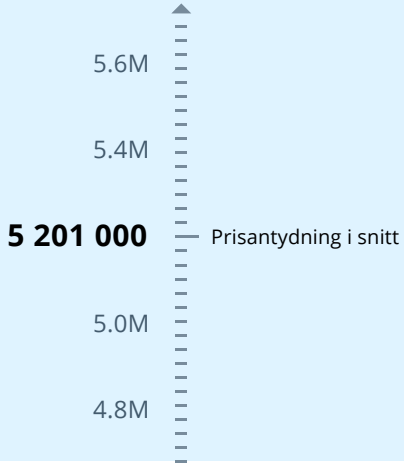
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.08.2024	25.08.2024	02.10.2024	6 200 000	6 550 000	115 897	6 665 897
23.09.2019	27.09.2019	21.10.2019	4 250 000	4 400 000	147 994	4 547 994
26.01.2007	28.02.2007	21.05.2007	2 190 000	2 300 000	48 068	2 348 068
12.05.2005		12.05.2005	-	1 920 000	-	1 920 000
14.06.2002		14.06.2002	-	1 600 000	-	1 600 000
25.03.1999		25.03.1999	-	1 100 000	-	1 100 000
15.10.1992		15.10.1992	-	360 000	-	360 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets nå

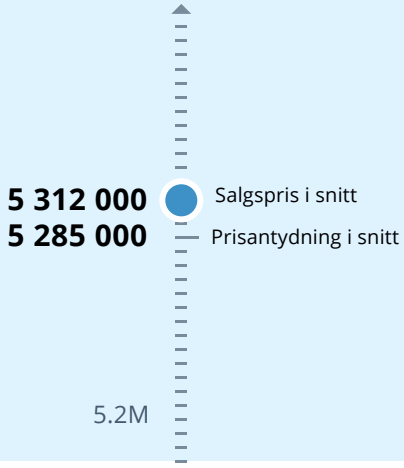
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

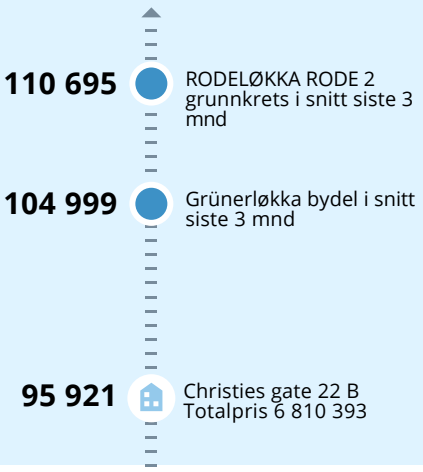
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Christies gate 22 B, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 67, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25362 **Referansenummer:** KB2450

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2019 (i henhold til tidligere prospekt).
Alder på innredning er ikke bekreftet.
Takhøy innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i svartfaget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Flislagt baderom, opplyst å være fra 2004.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
I henhold til tidligere tilstandsrapport er innredningen fra 2019.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

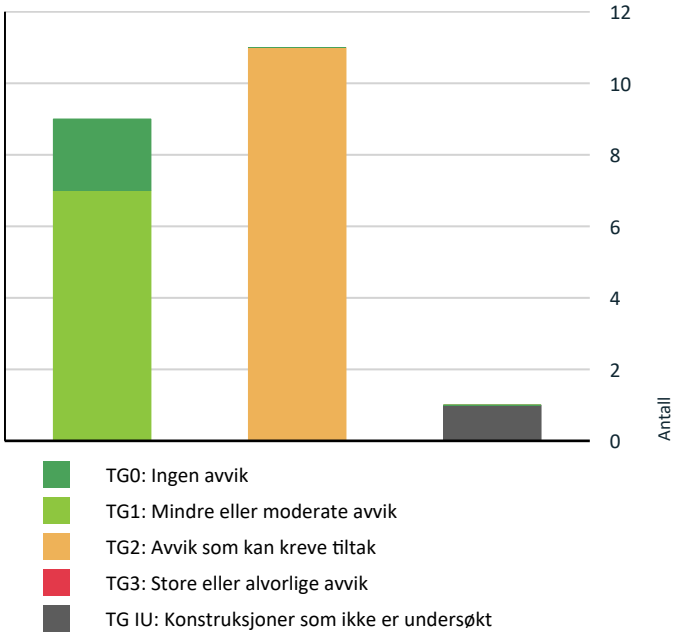
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 5 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1981.

Noe nyere vindu på det ene soverommet. Her er produksjonsår ikke synlig.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon og fungerer som tiltenkt.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Entrédør

Brannklassifisert entrédør (B30), merket med produksjonsår 1987

Døren har sikkerhetslås og malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

- Døren subber mot terskel/karm.
- Noen skruemerker på utsiden av dør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon og fungerer som tiltenkt.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Tiltak:

Utskiftning må påregnes på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Ved befaring pågikk det rehabilitering av fasade ut mot gate.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern med malte tretrinn.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
2-stavs parkett i mellomgang samt på begge soverom.
Ellers tregulv.

Tregulv (gang og stue/kjøkken) og parkett i mellomgang er opplyst å være slipt i 2025.
Arbeidet ble utført av Tregulvspesialisten AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger samt malte flater på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Det er nyere stukkatur og rosett i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,53 m.

———

Eier opplyser at begge soverom ble malt i Oktober 2024, og hele oppholdsrommet i stuen ble malt i September 2025.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten.
Det er derfor ikke utført detaljerte analyser av etasjeskillere.

Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere, i stue/kjøkken målt til ca. 17 mm gjennom hele rommet.

Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

Det ble registrert en del knirk i gulv, hovedsakelig i entré/gang.
Dette ansees å være relativt normalt i eldre bygårder av denne typen.

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

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Mellomgang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Hovedsoverom:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være fra 2004.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Baderommet fungerer med dagens bruk. Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tilstandsrapport

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte flater samt noe flissatte veggflater.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Dør er montert i det som er definert som våtsone.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører, vinduer og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Endret bruk av rommet kan fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 48 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Membran/mansjett er ikke synlig i sluket.
Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Det er synlig membran som er lagt opp ved rør.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det var ikke mulig å se membran/mansjett i sluket ved inspeksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet eller hvordan denne er løst i sin helhet.

Tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og høyskap med hvite, glatte fronter.
Heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med buet front, skyvedører, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

I henhold til tidligere tilstandsrapport er innredningen fra 2019.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et aksjeselskap og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til selskapets vedtekter og husordensregler.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2019 (i henhold til tidligere prospekt).
Alder på innredning er ikke bekreftet.

Takhøy innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i svartfaget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål og glass over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige ventiler.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

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

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygårder.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i kobber, med og uten plastkappe.
Noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber på bad.

Noen rørføringer ligger synlig.
Andre ligger skjult og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørsjakt bak servantskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Felles hovedstoppekran i kjeller.
Det er ingen synlige hovedstoppekraner i leilighetene.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres stoppekran for leiligheten som stopper all vanntilførsel i leiligheten lokalt.
Dette for å gjøre det enklere å stoppe vanntilførsel ved en eventuell lekkasje eller lignende.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i noen vinduer.
Ingen synlige veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.
Naturlig ventilasjon er normalt for byggetiden. Tilstandsgrad reflekterer dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder i leiligheten, lokalisert i skyvedørsgarderobe i mellomgang.
Bereder på 194 Liter, merket med produksjonsår 2019.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Eldre automatsikringer (ukjent alder).
8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere plassert i felles tavle.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke montert deksel i sikringsskapet.
Dette kan føre til berøringsfare mot ledninger og åpne installasjoner.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert (vanntåkeanlegg). Synlige rørføringer i leiligheten.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

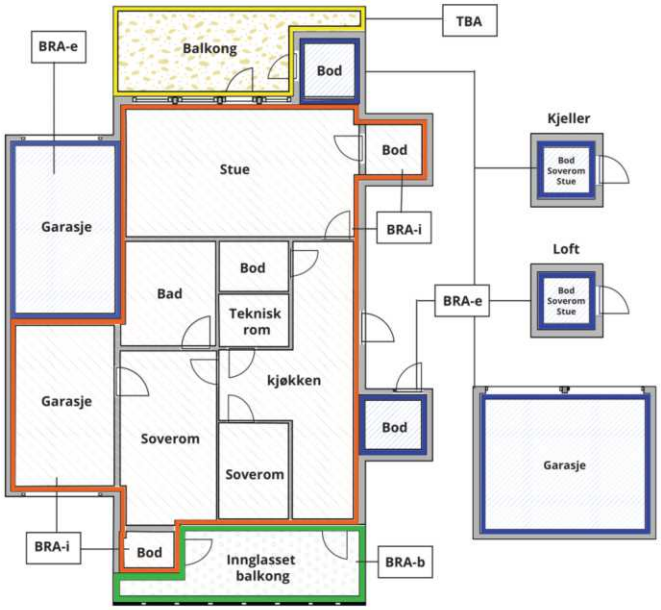
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	71			71	
Loft		3		3	
SUM	**71**	**3**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, mellomgang, 2 soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, mellomgang, 2 soverom og tue med åpen kjøkkenløsning.

———

Loft:
Bod på ca. 2,9 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Tregulv (gang og stue/kjøkken) og parkett i mellomgang er opplyst å være slipt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4. etasje	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Jenny Thomas Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	67		10	407 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Christies gate 22 B

Hjemmelshaver
Johansen Fredrik Nordby, Pedersen Jenny Thomas

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Christies gate 22	72 / 1050	154251090

Felles gjeld:
Kr. 260 393 18.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo.
Alle Grünerløkkas fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, flere barnehager og skoler i alle trinn.
Ringnes park med bl.a. kino og treningssenter beliggende i umiddelbar nærhet.
3 minutters gange til kjernen av Grünerløkka med uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger.
Noen trikkestopp unna Sandakersenteret og Storo Senter med gode shoppingmuligheter og en rekke butikker.
Rekreasjonsområder som Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden og Cubaparken innenfor gangavstand.

Om tomten

Felles eiet tomt på 407 m².
Adkomst via avlåst gårdsrom som er opparbeidet med betongdekke, belegningsstein, sykkelparkering samt noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 8 295,- pr. måned (kr. 99 540,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kabel-TV, trappevask, service på brannalarmsentral, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1899 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Sameiet består av 17 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP699954.12.2	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	28.11.2025	
3	28.11.2025	
4	28.11.2025	
5	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Thomas Pedersen	Fredrik Nordby Johansen

Gateadresse
Christies gate 22B

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 154251090

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det er planlagt å iverksette tiltak for å håndtere fuktproblematikk i kjelleren. Det er imidlertid viktig å presisere at dette er problematikk som er helt normalt for en gammel bygård i Oslo. Planen er å iverksette enkle tiltak som forbedring av ventilasjon, soppsanering, samt åpne tette sluk. I tillegg er det bestemt at man skal bytte noen bjelker i kjelleren som har begynt å ruste.

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: Det er observert noe sopp i kjelleren. Planen er å iverksette enkle tiltak som forbedring av ventilasjon, soppsanering, samt åpne tette sluk.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gjennomført rehabilitiering av fasaden i høst.

Arbeid utført av: Solid Eiendomservice AS

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

Document reference: 154251090

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

Beskrivelse: Det har blitt iverksatt en rehabiliteringsplan for bygården. Dette innebærer rehabilitering av fasaden som nå er i sluttfasen. Utover dette er det planlagt å iverksette fuktsikringstiltak i kjelleren.

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

Beskrivelse: Sameiet har nylig gjennomgått en omfattende rehabilitering av fasaden på indre og ytre bygård. Som en del av denne planen skal dekket også byttes I bakgården, men kostnaden for dette skal planlegges å bli dekket av den nåværende kontantbeholdningen til Sameiet. Utover dette er det planlagt å iverksette tiltak for å håndtere fuktproblematikk i kjelleren. Det er imidlertid viktig å presisere at dette er problematikk som er helt normalt for en gammel bygård i Oslo. Planen er å iverksette enkle tiltak som forbedring av ventilasjon, soppsanering, samt åpne tette sluk. I tillegg er det bestemt at man skal bytte noen bjelker i kjelleren som har begynt å ruste. Disse grepene er å regne som normalt vedlikehold av en bygård i Oslo.

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: Det er noe sopp i kjelleren. Dette vil utbedres gjennom soppsanering og fuktsikringstiltak som er planlagt å iverksettes i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251090

Tilleggskommentar

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: 154251090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Pedersen	5e3d03e80fb316a3d5608 3dd8d228e4af6ddc024	24.11.2025 15:35:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Johansen	2bcbfcacec46d2394e457 ecc564e530fd6aba699	24.11.2025 10:30:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251090

→ 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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
154251090	17.11.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Christies Gate 22

Adresse:	Christies gate 22B, 0557 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Jenny Thomas Pedersen Fredrik Nordby Johansen
Eiendom:	gnr. 227, bnr. 67, snr. 10 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Soria Moria

Cecilie Elliott Jørstad
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner

Eiendomsmegler Cecilie Elliott Jørstad | +47 45 46 92 83 | cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

Soria Moria Eiendomsmegling AS | Torshovgata 6 A | 0476 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 227, bnr. 67, snr. 10 i Oslo
Adresse: Christies gate 22B, 0557 OSLO
Onr. 154251090

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 8 295,-

Felleskostnader inkluderer Se vedlagte fil

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 18/11-25

Forsikret i IF Polisenr SP699954.12.2 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 260 393,- pr 18/11-25
Långiver / lånenr. DNB 1213.19.45092 / DNB 1516.11.00266
Lånets totale saldo 1570 388,- pr 18/11-25 / 2227011,- 18/11-25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,05% pr 18/11-25 / 7,15 % 18/11-25
Dato siste termin 2035 / 2045

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Cecilie Elliott Jørstad | +47 45 46 92 83 | cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

Soria Moria Eiendomsmegling AS | Torshovgata 6 A | 0476 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei, men styre skal ha opplysning om ny eier.

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr 2 000,-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 7878.05.07801

Styreleder i sameiet

Navn: Edvard Karijord

Adresse: Christies gate 22

Telefon: 476 33 633

Fax:

E-post: sameietchristiesgate22@gmail.com

Send svar til: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 18/11-25 Oslo

Kasse Ueda

FELLESKOSTNADENE FOR SAMEIET CHRISTIES GATE 22 INKLUDERER:

- Forsikring IF
- Get kabel TV
- Kommunale avgifter
- Forretningsfører
- Styre honorar
- Trappevask
- Årlig service av brannalarmsentral
- Utgifter til vedlikehold og oppgraderinger
- Tilbakebetaling for deltagelse på årlig dugnad

Referat, Årsmøte – Sameiet Christies Gate 22

Dato: Onsdag 25. juni 2025
Tid: 19:00 – 21:30
Sted: Rodeløkka Velhus

Deltakelse: Seksjon 3, 4, 10, 11, 13 (ved fullmakt), 14, 16 og 17.
Seksjon 15 var til stede gjennom siste halvdel av møtet.

Møteleder: Edvard Karijord (styremedlem)
Referent: Peder Lauvås (beboer)

1. Konstituering og godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent. Møteleder ønsket velkommen, og satte agenda for møtet.

Møteleder innledet med viktig informasjon, og kjapp historikk siden forrige gang sameiet var samlet. Siden ekstraordinært møte i april har det skjedd endringer i styret, da flere representanter har meldt om fratreden. På nåværende tidspunkt er det kun seksjon 11 som sitter i styret. Møteleder (seksjon 11) ba derfor om forståelse for arbeidsmengden dette medfører, og vil på forhånd beklage og be om forståelse for eventuelle mangler i innsikt og/eller kompetanse, eller eventuelle formelle feil dette kan medføre. Møtet vil bli holdt etter beste evne.

Møteleder har i denne anledning spesifisert de 4 viktigste punktene sameiet må ta tak i under dagens møte:

1. Få et operativt styre på beina
2. Få kontroll på hvordan vi skal håndtere den økonomiske situasjonen / utestående fakturaer.
3. Informere om anbefaling til – og avklare veien videre for kritisk vedlikehold
4. Gjennomgå og behandle innmeldte saker

2. Styrets årsberetning

Møteleder gikk gjennom årsberetningen, slik den ble sendt ut til seksjonseierne i forkant av møtet.

TV/Internett endret pris. á kr. 88,- gjennom året. Fellesutgifter vil øke med tilsvarende sum som vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.04.

Dugnad – gjennomført. Fått bot fra kommunen fordi det var rotete ut mot gaten. Det ble diskutert om dugnaden burde blitt tatt tidligere neste år for å minske muligheten for miljøbot fra kommunen neste år.

Setningskontroll – Ble etablert i år, for å følge med på eventuell utvikling av setning/bevegelse i bygget. Leverandør er Scan Survey.

Vanntåkeannlegg – Årskontroll gjennomført, det kommer til å skje årlig fremover via Vanntåke AS da dette er blitt lovpålagt, og tidligere leverandør ikke lenger tilbyr denne tjenesten.

Brannalarmanlegg kontrollert – flere summere tildekket eller defekt. Kan finne info om dem det gjelder deg på branntavlen i oppgang 22A, første etasje.

Vannlekkasje seksjon B – Håndteres av forsikringsselskap

Skadedyrkontroll - Generell enighet om det ikke er nødvendig med videre skadedyrkontroll. Enstemmig vedtatt å avvikle avtalen med Pelias Skadedyrkontroll. Pågående avtale vil bli sagt opp, men løpe frem til juni 2026.

Innbetaling av felleskostnader - Det har vært manglende betaling fra flere eiere gjennom året. Dette har styret blitt oppfordret til å slå hardere ned på, da sameiets økonomiske situasjon ikke har rom for dette. Møteleder viste til at det er mulig å sette opp fast betaling i nettbanken, selv uten fakturanummer på hver betaling. Dette kan man lese mer om i utsendt årsberetning.

Rasfare is og snø

- Det blir nevnt at sameiet har flagg en plass, men vi vet ikke helt hvor.
- Det er besluttet å lete etter innkjøpte flagg og evt. kjøpe nye for å varsle, og fjerne risiko ved eventuell rasfare

Div spørsmål til årsberetning

- Det blir nevnt at vi har årsmøte veldig sent.
- Styret informerer om at vi antageligvis vil kunne ha årsmøte tidligere neste år.

3. Årsregnskap 2024

Notat 5 – Det blir nevnt at faktura fra Heggelund og Koxvold AS ble nedjustert med om lag kr. 10.000,- grunnet klager fra styret på manglende samsvar mellom tjenesten det er betalt for og den som er levert.

4. Status vedlikehold

Seksjon 10, 8 og 16 har gjennomført befaring med Murbyen Oslo (Ulf Teigen).
Det har også blitt gjennomført bygningssjekk av IF (Anticimex).

- Ifølge deltakerne tilsier rapport fra befaring at deler av vedlikeholdsprosjektet ikke er like prekært som antatt.

- Det er muligheter for at fasade og fuktproblem kan utbedres vesentlig rimeligere enn nåværende tilbud.

- Det blir foreslått at sameiet setter i gang med fasaden grunnet at den er i veldig dårlig stand, og kan være farlig for forbipasserende. Og at vi følger opp med videre tiltak når det arbeidet er gjennomført, og kan ta en ny vurdering av sameiets økonomi.

- IF og Ulf Teigen er relativt enige i sine tilstandsrapporter, og tiltakene de skisserer fremstår rimeligere enn Multiconsults anbefalinger.

- Fasadearbeidet er ifølge IF og Ulf Teigen mindre inngripende enn Multiconsult sin tilstandsrapport skulle tilsi.

- Det blir av vedlikeholdskomiteen konkludert med at vi i teorien kan starte med fasade ganske fort da det er kritisk, også kan vi ta kjeller og andre tiltak når vi får råd til dette.

- Seksjon 4 har informasjon om maling brukt i 2004, og sier hun kan sende denne til styret og vedlikeholdsgruppen.

- Det blir diskutert om vi burde krangle på utgifter tilknyttet Multiconsult, grunnet avvik mellom deres tilstandsrapport og nye tilstandsvurderinger.

- Forslag fra Styret og vedlikeholdsgruppe: Vedlikeholdsmøte i august hvor det blir fremlagt en vedlikeholdsplan prioritert etter viktighet.

- Vedlikeholdsgruppen foreslår at vi gjør dette raskere slikt at vi har større mulighet til å få arbeidet gjennomført før vinteren.

- Møteleder påpeker at det er usikkert hvor fort det i det hele tatt er mulig å beslutte dette. Det er vanskelig å få avklart eller stemt over noe gjennom juli måned, da både byggebransjen og bankene er i ferie, og de fleste seksjonseiere er det samme. Men han påpeker også viktigheten av å komme i gang med dette snarest (august), samt å ta en tydelig gjennomgang av hvilke deler av vedlikeholdsprosjektet som skal gjennomføres. Dagens liste med vedlikehold innebærer også flere punkter som må sees på som oppgraderinger – her blir det viktig å avklare hva sameiet i det hele tatt har økonomi til å ta tak i.

5. Husordensregler

Ingen endring på husordensregler

6. TV-Internett

Gjennomgått i årsberetning.

7. Oppsummering dugnad

Gjennomgått i årsberetning.

8. Valg av nye styremedlemmer

Møteleder påpekte viktigheten av å få et fungerende styre opp på beina så fort som mulig. Det har bare kommet inn interesse fra én person til å bidra i styret, men styret må være minimum 3 personer, helst 4. Det betyr at vi i dag mangler 3.

Anne Staavi (seksjon 17) som hadde meldt om sin interesse for å bidra inn i styret blir stemt inn som ordinært styremedlem.

Edvard Karijord (seksjon 11) formidler tydelig at han ikke har anledning til å sitte som styreleder, men kan bistå videre som kasserer, til tross for at hans periode på to år løper ut i inneværende år.

Møteleder spør forsamlingen om det er andre som kan bidra inn i styret. Ingen melder seg.
Møteleder spør Fredrik i Seksjon 10, som har bidratt i vedlikeholdskomiteen, om han kan bidra inn i styret.
- Det må sjekkes av med arbeidsgiver først.

Forsamlingen blir enige om at valg av styre ikke kommer noen vei, og det lanseres et forslag om et midlertidig styre frem til vedlikeholdsmøte i august.

Edvard (seksjon 11) meddeler motvillig at han kan sitte som pro forma styreleder, med kassereransvar i et midlertidig styre frem til nytt møte i august.

Fredrik Johansen og Jenny Pedersen (seksjon 10) blir stemt inn i midlertidig styre frem til august

Det vil bli absolutt nødvendig å få et nytt styre på beina i august. Dersom ingen melder seg til å sitte i styret ser vi oss nødt til enten å innføre obligatorisk styretjeneste som går på rundgang i seksjonene. Det kan også bli nødvendig å hyre et eksternt styre, og det vil bli dyrt.

9. Klager

Ingen klager gjennomgått.

10. Annet

10.1 Ringeklokke

- Tonje lurer på hva som er status mtp. at unummererte ringeklokker var en midlertidig løsning. Det ønskes en tavle med oversikt over eierseksjonene og deres innbyggere slikt at vi slipper at folk ringer på feil.

- Møteleder foreslår at vi oppdaterer dagens klokker med navn inne i tablået

- Seksjon 16 sier at det er veldig knotete å endre navn inne i tablået og at klokkene faller ut om man åpner dekselet på tablået.

- Det stemmes over at styret går til innkjøp av enkel navnetavle til ringeklokkene.

Vedtatt

10.2 Bruk av kjeller til næring

Seksjon 16 blir stilt spørsmål om det det blir drevet næring i kjelleren. Det påpekes at kjelleren ikke er beregnet til næring. Det blir diskusjon rundt dette, og diskusjonen går over i en diskusjon rundt felleseie av en bod i kjelleren.

- Det blir utrykt villighet til å selge felleseid bodareal i kjeller til sameiet fra seksjon 17, 14 og 15.

Forsamlingen avklarer at denne saken må løses i et eget møte mellom de involverte partene, evt. med styrerepresentanter som bidragsytere/møteledere.

10.3 Eierskap av område utenfor seksjon 10

- Det har tidligere blitt nevnt at 1 meter av arealet utenfor egen leilighet i 1.etasje i B-blokka angivelig skal være eid av seksjon 16. Det oppstår en diskusjon rundt historikk/bakgrunn for dette, der representanter for seksjon 17, 4 og 13 (gjennom fullmakt) er tydelig på at disse påstandene ikke er dokumenterte. Seksjon 10 viser bl.a til boligannonse ved kjøp. Diskusjonen løser seg ikke i årsmøtet.

- Forsamlingen stemmer over at det må tas et eget møte på endringer av vedtekter angående frist på når forespurte sameiemøter skal gjennomføres. Dette må tas tak i innen utgangen av september.

Vedtatt

- Det stemmes også på at vi skal ha ett eget møte angående hvordan fellesareal disponeres av seksjonseiere - møtet avholdes innen utgangen av september.

Vedtatt

10.4 Sykkelstativ

Seksjon 4 lurer på hvorfor det er forskjell på innmeldt sykkelparkering hos plan og bygg og det som faktisk finnes.

- En del av sykkelparkeringene ble ikke bygget på grunn av dekket i bakgården.

- Det er foreslått å sette opp låsbare sykkelparkeringsbur.

- Det stemmes over at styret undersøker muligheter til å forbedre sykkelparkeringssituasjonen til Christies gate 22

Vedtatt

10.5 Orientering av utestående fordringer

Kasserer går gjennom den utfordrende økonomiske situasjonen til sameiet. Det er per i dag flere ubetalte fakturaer som må betales gjennom lån så snart sameiet vedtar nytt opptak av lån, og dette må skje raskt.

Oslo Kommune krever 190.000 kroner for rammesøknad til vedlikehold. Denne fakturaen har styret motsagt siden januar, da det aldri har kommet noe varsel om dette prisnivået. Siden vedlikeholdsprosjektet ble nedstemt er dette en av kostnadene sameiet ikke har kunnet betale. Foreløpig status er at kasserer har betalt de første 30.000 av denne fakturaen, og fått forlenget betalingsfristen frem til august. Kommende styre må ta tak i dette så snart som mulig.

Multiconsult har en utestående faktura på 81.000 tilknyttet sitt arbeid i anbudsprosessen og vedlikeholdsprosjekt. Denne har sameiet foreløpig fått utsatt betaling på til over sommeren, så snart vedlikehold og låneopptak vedtas.

Det er enighet i forsamlingen rundt at vi bør forsøke å bestride faktura kr. 81.000,- fra Multiconsult, men det vedtas ikke hvem eller hvordan dette kan gjøres. Møteleder påpeker at alle slike initiativer, som ikke påfører sameiet flere kostnader, ønskes velkommen.

Styremedlemmene de siste årene har ikke tatt ut ordinære eller ekstraordinære styrehonorarer på grunn av sameiets økonomiske situasjon. Her skylder sameiet ca. 175.000 kroner. Dette må også utbetales ved nytt lånopptak.

Sameiet har per 25.06.2025 ca. 60.000,- på konto. Men med overnevnte fordringer er vi i minus. Dersom vi ikke gjør noe med dette snarest vil vi heller ikke kunne ta opp nødvendige lån.

10.6 Fremleggelse av tilstandsrapport Murbyen og tilbud fasadearbeid

Inngikk i felt status vedlikehold.

10.7 Godkjennelse av referatet fra ekstraordinært sameiermøte 28.04.2025

Det stemmes på om utsendt referatet godkjennes.

Vedtatt

10.8 Div

Seksjon 10, 15 og 4 informerte om at de har kjøpt inn sittemøbler til bakgården. Disse står fremme i dag, og er tilgjengelig for alles bruk.

REGNSKAP FOR SAMEIET CHRISTIES GATE 22 2024



SAMEIET CHRISTIESGATE 22
RESULTATREGNSKAP FOR 2024

	Note	2024	2023
Inntekter			
Fellesutgifter	8	991 740	830 004
Andre inntekter	9	20 858	900
Sum inntekter		**1 012 598**	**830 904**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	65 608	62 755
Avskrivninger	2	75 330	75 898
Andre driftskostnader	7	674 773	732 811
Sum driftskostnader		**815 711**	**871 464**
Driftsresultat		**196 887**	**-40 560**
Finansinntekter			
Renteinntekter		1 005	1 437
Andre finansinntekter		0	0
Sum finansinntekter		**1 005**	**1 437**
Finanskostnader			
Rentekostnader	6	146 548	130 918
Annen finanskostnad		3 554	2 807
Sum finanskostnader		**150 102**	**133 725**
Årsresultat		**47 790**	**-172 848**
Overført annen egenkapital	3	47 790	-172 848
Sum disponert		**47 790**	**-172 848**

SAMEIET CHRISTIESGATE 22
BALANSE PER 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 419 946	2 173 172
Sum varige driftsmidler		**2 419 946**	**2 173 172**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter	4	-1 973	25 379
Andre fordringer		0	3 126
Bankinnskudd		95 249	244 489
Sum omløpsmidler		93 276	272 994
SUM EIENDELER		**2 513 222**	**2 446 166**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	721 472	673 682
Sum opptjent egenkapital		**721 472**	**673 682**
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB		1 659 527	1 749 007
Sum annen langsiktg gjeld		**1 659 527**	**1 749 007**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	78 025	23 477
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	1	54 198	0
Sum kortsiktig gjeld		**132 223**	**23 477**
SUM GJELD		**1 791 750**	**1 772 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 513 222**	**2 446 166**

Oslo, 24.april 2025
Styre i Sameiet Christiesgate 22

Aleksander Langli Hoel
Styrets leder

Alma Marta Gudmundsen
Styremedlem

Carmen Mateos Miranda
Nestleder

Edvard Karijord
Styremedlem

NOTER 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskriver til virkelig verdi når forfallet forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid er avskrevet planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring er foretatt når opparbeidete fellesutgifter er fakturert.

Note 1 – Lønnskostnad

Det er utbetalt kr. 10 000,- i styrehonorar for 2024.
Rest kr. 47 500,- er ennå ikke utbetalt grunnet den økonomiske situasjonen til sameiet.
Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Driftsmidler

Brannteknisk oppgradering

Kostpris	Kr.	105 942
Årets avskrivning	Kr.	2 275
Akkumulerte Avskrivninger	Kr.	96 842
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	9 100

Inventaret avskrives årlig med 20 % av gjenværende saldo.

Dørtelefonanlegg

Kostpris	Kr.	23 625
Årets avskrivning	Kr.	2 365
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	23 625
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	0

Anlegget avskrives lineært over 10 år med kr. 2 362,- per år.
Anlegget er ferdig avskrevet.

NOTER 2024

Belysning portrom/bakgård

Kostpris	Kr.	60 000
Årets avskrivning	Kr.	4 000
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	40 000
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	20 000

Anlegget avskrives lineært over 15 år med kr. 4 000,- per år.

Dør el. tavle/loftsdør

Kostpris	Kr.	148 125
Årets avskrivning	Kr.	9 875
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	79 000
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	69 125

Inventaret avskrives lineært over 15 år med kr. 9 875,- per år

Vanntåke anlegg

Kostpris	Kr.	925 063
Årets avskrivning	Kr.	46 253
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	304 499
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	620 564

Anlegget avskrives lineært over 20 år med kr. 46 253,- per år.

Rehabilitering – pipeløp

Kostpris	Kr.	137 188
Årets avskrivning	Kr.	5 487
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	16 461
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	120 727

Eiendelen avskrives lineært over 25 år med kr. 5 487,- per år.

Fellesanlegg belysning

Kostpris	Kr.	76 125
Årets avskrivning	Kr.	5 075
Akkumulerte avskrivninger	Kr.	15 225
Bokført verdi 31.12.2024	Kr.	60 900

Eiendelen avskrives lineært over 15 år med kr. 5 075,- per år.

Det er igangsatt et større rehabiliteringsprosjekt hvor det hittil er påløpt kr. 1 519 530,-. Dette er aktivert i balansen, men man begynner ikke å avskrive dette før prosjektet er helt ferdig.

NOTER 2024

Note 3 – Egenkapital

Egenkapital 0101	673 682
Resultat 2024	47 790
Egenkapital 31.12	**721 472**

Note 4 – Utestående fellesutgifter

Utestående fellesutgifter 31.12.2024 er på kr. 14 203,-.
Forskuddsbetalte fellesutgifter 31.12.2024 er på kr. 16 176,-.

Note 5 - Leverandørgjeld

Dette er forfalt gjeld til Heggelund & Koxvold AS kr. 62 399,60 samt kr. 15 625,- som forfaller i 2025.

Note 6 - Rentekostnader

Kr. 145 490,- gjelder renter på lånet i DNB.

Note 7 – Andre driftskostnader

Renovasjon, vann, avløp o.l.	215 220
Lys, varme	83 027
Renhold	32 291
Driftsmaterialer	3 846
Kabel-TV	120 176
Service brannsentral	24 104
Regnskapshonorar	74 806
Annen fremmede tjenester	7 372
Kontingent	2 130
Forsikringspremie	111 801
Sum andre driftskostnader	674 773

Note 8 - Fellesutgifter

Økningen skyldes at husleien ble økt to ganger i 2024 etter orientering fra styre.

Note 9 – Andre inntekter

Det er fakturert 1 enhet for tilknytningsavgift pipeløp.

REFERAT, EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE | Christies Gate 22
12.08.2025

1. **Valg av Referent og møteleder**

Møteleder: Edvard Karijord
Referent: Jenny Pedersen

Deltakere (navn og seksjonsnummer):
Seksjon 1 (x), seksjon 4 (x), seksjon 5 (x), seksjon 8 (x), seksjon 10 (x), seksjon 11 (x), seksjon 14 (x), seksjon 15 (x), seksjon 16 (x), seksjon 17 (x)

2. **Møteleder innleder møtet og gjennomgår agenda**

Møteleder informerte om styrets arbeid med fasadeprosjektet gjennom sommeren, med mål om oppstart før høsten. Det ble også orientert om et tilbud fra OBOS om forretningsførsel og regnskapstjenester, som skulle diskuteres senere i møtet.

3. **Godkjenning av innkalling og dagsorden for møtet**

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent av de fremmøtte.

4. **Redegjørelse for alternativ forretningsfører og mulighet for IN-ordning ()**

Styret presenterte tilbud fra OBOS, som inkluderer regnskap, årsoppgjør, eierskiftehåndtering, Vibbo-plattform og forsikringsadministrasjon. Tilbudet beløper seg til kr 32.812 per år, betydelig lavere enn dagens løsning (kr 75.000).

Det ble også diskutert at OBOS tilbyr en løsning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), noe som gir større fleksibilitet for den enkeltes økonomiske situasjon ved vedlikeholdsprosjektet. Dersom vi skal velge IN-ordning på lånet gjennom OBOS, er vi for øvrig også nødt til å velge dem som forretningsfører.

Styret foreslo å gå videre med tilbudet fra OBOS for å vurdere binding fra neste regnskapsår. Det ble påpekt at det er tre måneders oppsigelsestid på dagens regnskapsfører.

Avstemming
- For: Alle tilstedeværende
- Mot: Ingen
  Vedtak: Styret gis mandat til å arbeide videre med tilbudet fra OBOS. Arbeidet skal lede til et forslag til endelig kontrakt, som stemmes over ila. høsten.

5. Gjennomgang av pristilbud og finansieringspakker

Styret presenterte fire ulike tilbud på fasaderehabilitering, innhentet gjennom både direkte kontakt og anbudstjenester. Det ble lagt vekt på både pris, kvalitet, referanser og entreprenørenes seriøsitet.

Alternativer vurdert:

Alternativ	Selskap	Prisnivå	Kommentar
1	Murpartneren	Dyrest	Tilbyr totalrehabilitering med makspris. Omfatter nedpussing til tegl og omfattende arbeid.
2	Solid Eiendomsservice	Nest billigst	Innhentet via MittAnbud. God referanse fra Schweigaardsgate 50. Vurdert som grundig og pålitelig.
3	Oslo Fasade Murmester AS	Billigst	Vurdert som mindre seriøs. Minimal prisforskjell fra Alternativ 2, men lavere tillit.
4	Oslo Entreprenørbedrift	Nest dyrest	Totalentreprenør med 5 års garanti. Tidligere intensjonsavtale med sameiet. Har brukt tid på prosjektet og uttrykt frustrasjon over konkurrerende tilbud.

Diskusjonspunkter

- **Fastpris vs. tid og materiale:** Seksjon 8 påpekte at aktører som tilbyr fastpris gir større forutsigbarhet og mindre risiko for uforutsette kostnader. Seksjon 16 støttet dette og anbefalte at sameiet prioriterer fastprisavtaler, eventuelt gjennom forhandling med entreprenørene.
- **Finansieringsstruktur:** Alle tilbudene er vurdert med et påslag på 15 % for å dekke uforutsette kostnader og redusere risiko. Det ble også informert om at det er mulig å sette i gang prosjektet før jul, noe som er viktig for å unngå vinterforsinkelser.
- **Juridiske hensyn:** Det ble uttrykt bekymring for mulig juridisk konflikt med Oslo Entreprenørbedrift, ettersom det tidligere har vært en intensjonsavtale og forventning om samarbeid. Styret vurderer dette som håndterbart, men ønsker å være transparente om risikoen.

Forsamlingen vurderte dyreste og billigste aktør som uaktuelle, pga. prisnivå og lav tillit, og sto da igjen med Solid Eiendomsservice og Oslo Entreprenørbedrift.

Forslag til vedtak

For å gi rom til å fremforhandle en fastprisavtale med en av disse aktørene, foreslo styret å sette den totale økonomiske lånerammen til 2,7 millioner. Dette tilsvarer ca. 20% mer enn foreslått finansiering for Oslo Eiendomsservice, og er en del under foreslått finansiering av Oslo Entreprenørbedrift (som riktignok mengdereguleres).

Det ble så stemt over at styret kan innhente inntil kr 2,7 millioner i finansiering til fasadeprosjektet, med mål om å inngå avtale med enten Solid Eiendomsservice eller Oslo Entreprenørbedrift, avhengig av videre forhandlinger og vurderinger.

Avstemming

- For: Alle tilstedeværende seksjonseiere
- Mot: Ingen

Vedtak: Styret gis mandat til å inngå avtale og innhente finansiering basert på en totalramme på kr 2,7 millioner, med enten Solid Eiendomsservice eller Oslo Entreprenørbedrift som entreprenør.

Både styret og de fremmøtte var tydelige på at det er i alles interesse å holde finansieringssummen så lav som mulig, men samtidig på et nivå som sikrer godt utført arbeid.

6. Møtet avsluttes

Ingen ytterligere saker ble behandlet. Møtet ble avsluttet av møteleder.

Vedtekter
for Sameiet Christies gate 22

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 10.12.1992, revidert og vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.juni 2015

1. SAMEIETS NAVN OG ADRESSE
Sameiets navn er Sameiet Christies gate 22 med adresse Christies gate 22, 0557 Oslo.

2. FORMÅL
Selskapets formål er å sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen Christies gate 22, gnr. 227, bnr. 67 og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

3. SAMEIERNE
Seksjonene i sameiet er inndelt i henhold til følgende sameiebrøker:

Seksjon nr.	Sameiebrøk
1	35
2	45
3	45
4	50
5	91
6	50
7	70
8	91
9	50
10	72
11	91
12	50
13	55
14	34
15	59
16	81
17	81

Sum teller er 1050, som stemmer med nevner 1050. Tilleggsdeler, eksempelvis i form av boder, inngår ikke i sameiebrøken.

Sameiernes er ansvarlige for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

4. SAMEIERMØTE
Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leiere av boligseksjoner og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

5. INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager med angivelse av hvilke saker som skal behandles. Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Innkalling til ordinært sameiermøte kan skje til e-post oppgitt av den enkelte sameier, dog slik at de sameiere som ikke bor i sameiet selv har krav på skriftlig innkalling per post i den utstrekning sameieren har oppgitt sin adresse.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte skal sendes skriftlig til styret senest innen frist angitt av styret i varsel om innkalling til ordinært sameiermøte, jf. eierseksjonsloven § 34.

Følgende vedtak krever to tredjedeler av avgitte stemmer i sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd, dog slik at stemmereglene til enhver tid følger gjeldende regler i eierseksjonsloven:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 20 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Forøvrig treffes beslutninger med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

Hver sameier har én stemme per seksjon de eier. En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt.

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

På ekstraordinært sameiermøte kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

7. OM SAMEIERMØTET

Sameiermøtet ledes av styrets leder dersom ingen annen møteleder velges.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Fastsette resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styremedlemmer.
4. Valg av styre.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3-5 medlemmer og eventuelt ett varamedlem. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av sameiermøtet. Funksjonstiden for styret og varamedlem er 2 år med mindre noe annet bestemmes av sameiermøtet. Det bør tilstrebes at halve styret inkludert varamedlem velges annet hvert år.

Valg av styre foregår ved simpelt flertall.

Styremedlemmer kan ta gjenvalg.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Dersom stemmelikhet ved avstemninger i styret, skal møtelederen ha dobbeltstemme.

Det påligger styret å sørge for at sameiet har regnskapsfører slik at sameiets regnskap føres i henhold til eierseksjonsloven § 44 første ledd. Regnskapet sendes sameierne sammen med innkallingen til ordinært sameiermøte.

9. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter etter behov eller når et styremedlem krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

11. REPRESENTASJON

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst to medlemmer i fellesskap.

12. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameierbrøkene. Dog skal utgifter til drift og vedlikehold/påkostninger som kun gjelder næringsseksjonen dekkes av denne alene, og tilsvarende utgifter til drift og vedlikehold/påkostninger som kun gjelder boligseksjonene, dekkes av disse.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Fellesutgiftene skal innbetales månedlig til konto oppgitt av styret eller regnskapsfører. Ved forsinket betaling svares forsinkelsesrenter etter den til enhver tid gjeldende sats. Dersom en sameier, til tross for advarsler, gjentatte ganger unnlater å betale fellesutgifter månedlig, anses dette som mislighold som gir sameiet rett til å pålegge eieren om å selge seksjonen.

13. OVERDRAGELSE AV EIERSEKSJONER - SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin eierseksjon ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie.

Overdragelser og utleier av seksjoner må meldes til styret i god tid før overdragelsen skjer eller leietaker flytter inn. Ved slikt eierskifte eller utleie skal styret motta opplysninger om ny eier eller leietaker sitt fulle navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse. Det skal også gis tilsvarende opplysninger om både eksisterende og nye eiere eller leietakeres husstandsmedlemmer.

Ved eierskifte skal eier av den overdratte seksjonen betale et eierskiftegebyr til dekning av forretningsførers honorarer, tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats fastsatt av styret i samråd med forretningsfører.

14. SAMEIERNES ANSVAR

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i sameiets fellesarealer, med mindre styret samtykker til dette. Styret kan gi samtykke til slik oppbevaring i inntil 14 dager, såfremt dette er innenfor hva som er akseptert av Brann- og redningsetaten. Etter dette tidspunktet skal eiendelene fjernes. Ved oppbevaring eller hensetting i strid med dette avsnitt kan styret sørge for at gjenstandene fjernes for den aktuelle sameiers regning og risiko.

Dersom en sameier har behov for ytterligere systemnøkler til sin egen enhet og/eller fellesdører skal systemnøkler bestilles av styret eller den styret måtte utpeke. Sameiere som leier ut sine seksjoner skal sørge for at leietakerne kun benytter systemnøkler. Egen kopiering av nøkler er ikke tillatt.

15. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr 20 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, jf. eierseksjonsloven § 25 og panteloven § 6-1 tredje ledd.

16. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier.

Styret eller forretningsfører kan gi seksjonseiere skriftlig varsel om brudd på husordensreglene eller betalingsbetingelsene angitt i disse vedtekters punkt 12. Dersom en seksjonseier får tre varsel skal samtidig det tredje varselet inneholde et varsel om at styret vil pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

17. EIERSEKSJONSLOVEN

Den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov får anvendelse med mindre annet følger av disse vedtektene. P.t. kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET CHRISTIESGT. 22
Vedtatt Juli 2020

1. HVER SAMEIER PLIKTER Å SØRGE FOR ORDEN OG RO I EGEN ANDEL OG FOR AT SAMEIERNES HUSSTAND, FREMLEIETAKERE SAMT ALLE ANDRE SOM OGSÅ GIS ADGANG TIL EGEN ANDEL ELLER GÅRDEN FORØVRIG, IKKE VOLDER UBEHAG ELLER ULEMPE FOR NOEN. HVER SAMEIER PLIKTER Å HOLDE ORDEN FORAN INNGANG TIL EGEN ANDEL.

2. MUSIKK, RADIO OG FJERNSYN SKAL DEMPES SÅ DET IKKE GENERER NABOENE. ETTER KL 23.00 SKAL DET VÆRE NATTERO.

3. PORTROM OG YTTERDØRER HOLDES LÅST I HENHOLD TIL OPPSLÅTT SKILT PÅ HOVEDPORTEN.

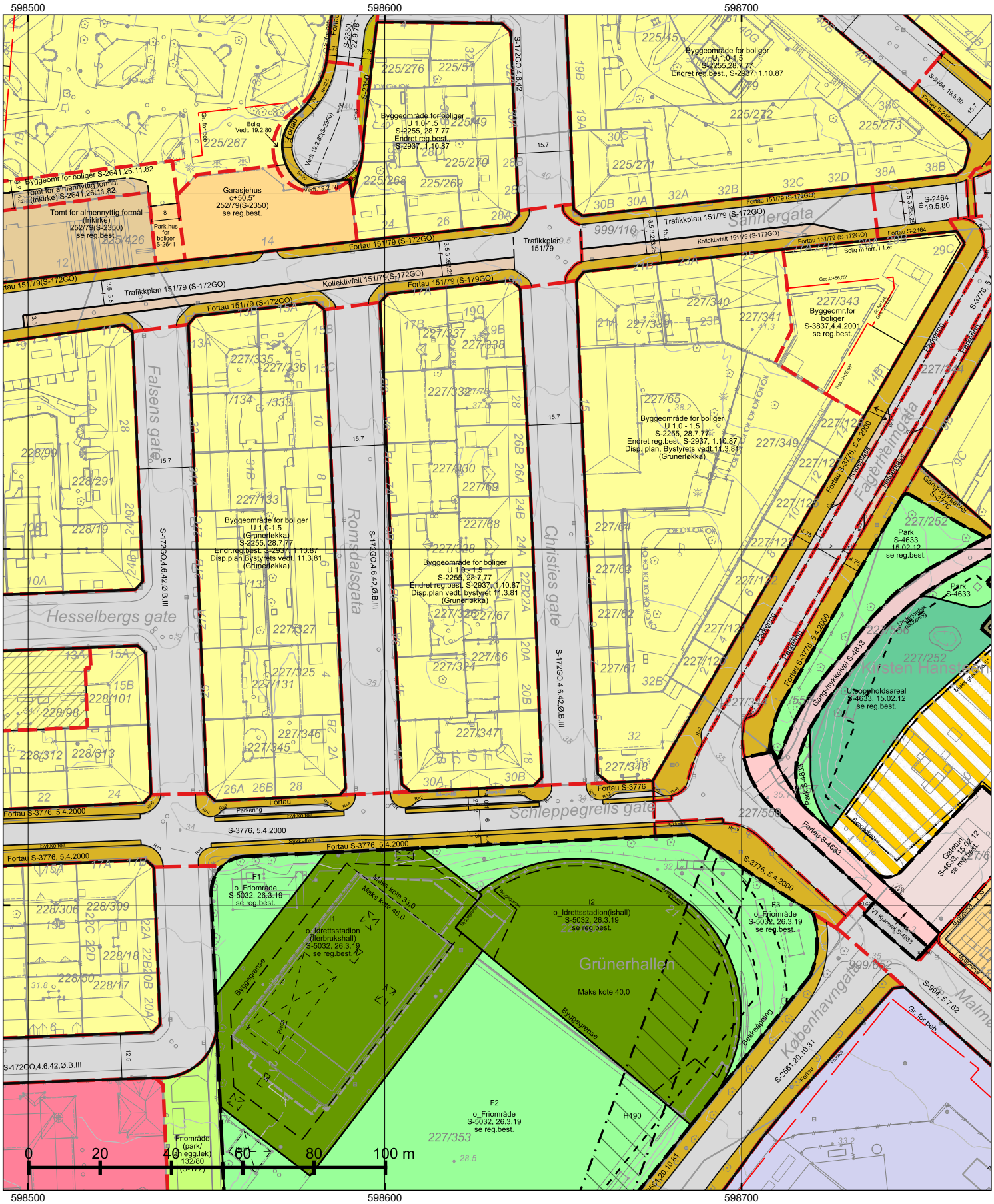
4. PORTROM, OPPGANG OG GENERELLE FELLESAREALER HOLDES ÅPNE OG FRIE.

5. SAMEIERNE ER PÅLAGT Å SØRGE FOR FRI ADGANG TIL GÅRDENS LOFT OG KJELLERETASJE, DET SKAL IKKE LAGRES PRIVATE TING I TRAPPELØP ELLER UTEN FOR BODER.

6. SØPPEL PLASSERES I SØPPELCONTAINER. BRUKT EMBALLASJE KOMPRIMERES FØR DET LEGGES I SØPPELCONTAINER. SPESIALAVFALL OG STØRRE AVFALLSGJENSTANDER (EKS. MØBLER) MÅ EIER SELV FRAKTE TIL NÆRMESTE MILJØSTASJON.

7. GÅRDENS SAMEIERE, BEBOERE OG FASTE GJESTER ETC. PÅLEGGES Å BENYTTE HOVEDMATTEN SOM ER PLASSERT NEDERST I HOVEDOPPGANGEN.

   HUSK!
   ORDEN, RENSLIGHET OG VENNLIG OPPTREDEN SKAPER HYGGE OG TILFREDSHET.


598500
598600
598700
6644800
6644700
6644600
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
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)
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)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 (Grunerløkka) S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-2641,26.11.82
Tomt for almennyttig formål (frikirke) S-2641,26.11.82
Tomt for almennyttig formål (frikirke) 252/79(S-2350) se reg.best.
Garasjehus c+50,5* 252/79(S-2350) se reg.best.
Park.hus for boliger S-2641
Bolig Vedt. 19.2.80
Vedt. 19.2.80(S-2350)
Vedt. 19.2.80
Gr. for beb.
Fortau
Fortau S-2464
Fortau S-2350
S-2464 19.5.80
S-2350 22.9.76
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79
Fortau 151/79 (S-179GO)
Fortau S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776
Fortau S-4633
Sammergata
Falsens gate
Romsdalsgata
Christies gate
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Fagerheimgata
Københavngata
Parkering
Sykkelstativ
Gang-sykkelvei S-3776
Gang-sykkelvei S-4633
Park S-4633
Park S-4633 se reg.best.
Utsmykkingsområde for kunst
Utsmykkingsområde for kunst
Utsmykkingsområde for kunst

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

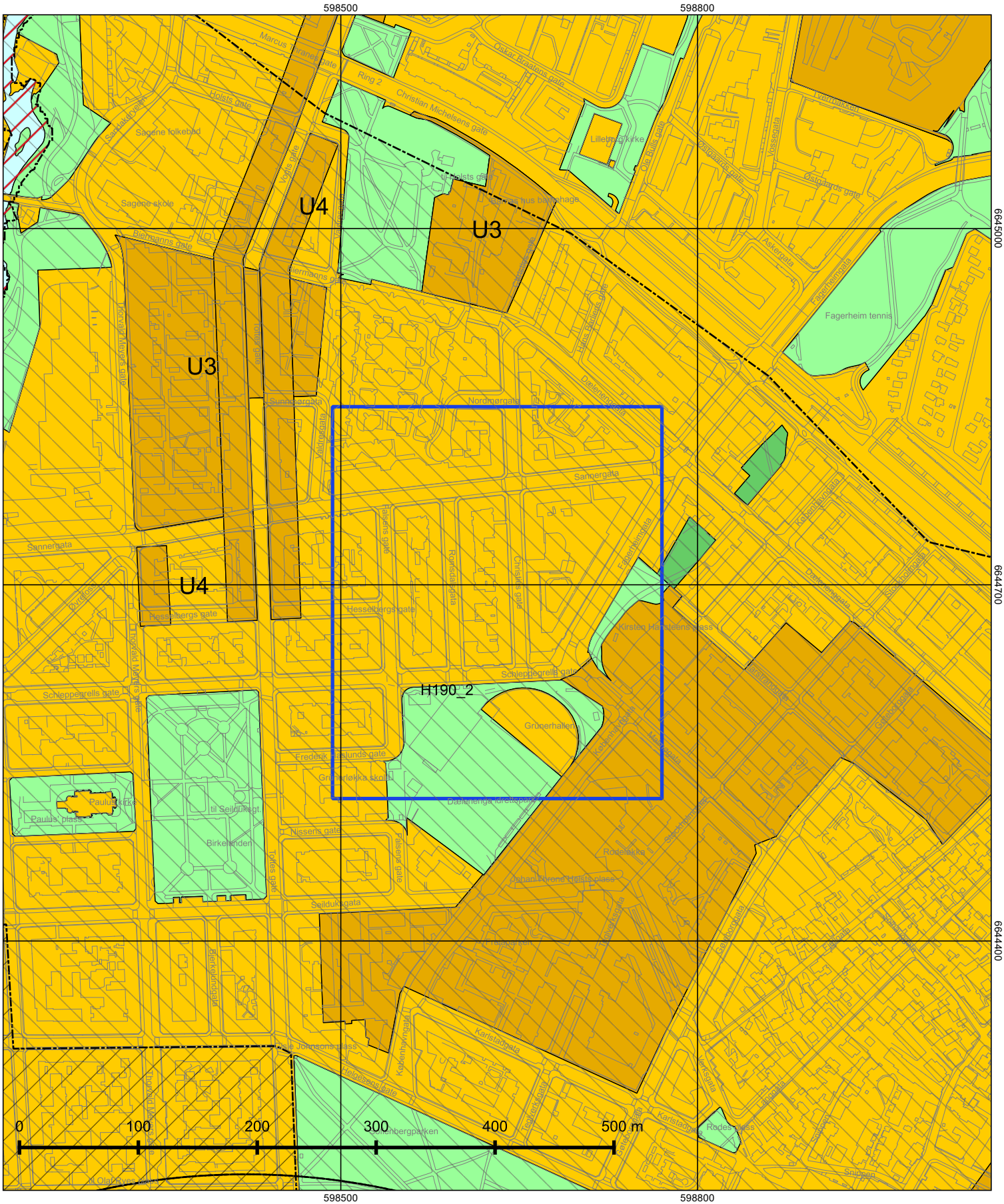
- RpBestemmelseGrense

- RpSikringSone

- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149951/86522527
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Christies gt. 22.

Inr. 54 / 1899.

Våningshus.

N. D. J.-No. 54.99
11 Bilag.

1.

Anmeldelse
Beskrivning
Beregning
& Tegninger

465/99

220/99.

Endelig attesteret 8-1. 1900.

Expeditions-Dokument

11 No 1

angaaende Vaaningshuus delt i 5 og delt i 4 Etager med 4 Etk. Bagerom.

paa Matr.-No. 22 Christies Gade

Indleveret 8 Februar 1899 Attesteret 8de Januar 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 9 Februar 1899.

O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGSCHEFEN KRISTIANIA
109/99.

Intet at bemærke.
Kra. 9/2-99.
Bjarne Tolfs

REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA
130/99

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 13/2 1899.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission, idet det bemærkes at den tiltagere under 4de Oktober forl. overs endte Byggningsanmeldelse paa samme Grund er udgaaet som afslaat af nærværende Anmeldelse.

Kristiania 13de Februar 1899
O. Bjelke Holtermann

2.

Entréerne og kanidarerne bør ventileres og skaffes tilstrækkeligt lys ved anbringelse af overlys i kjøkkendøren eller andetsteds. Klosetgulvene maa konstrueres af sten og cement. Trappenumrene bør ventileres. Forsaavidt bageriet skal kunne tilladles, maa der anbringes en egen trappeopgang til bageriets 2den etage, adskilt fra trappeopgangen til beboelseslejlighederne. Plan herover bør indsendes.
Forøvrigt bemerkes: Bagerovnene forudsættes indrettede for direkte fyring med ved. Saavel gulv som tage maa være hvælvede og glatpudsede. Ligeså maa vaggene være jevne og glatpudsede. Der mangler opbevaringsrum for mel og bagværk. Der maa skaffes hensigtsmæssigt afløb for spildvand fra damp- og vandkraner. Gaardspladsen maa paa grund af bageridriften belægges med huggen gadesten sat i cement eller asfalteres. Et pissoir bør anbringes. Lagerkjelderne maa ikke benyttes til stadigt, regelmæssigt arbeide.
Kristiania sundhedskommission, 17de februar 1899



Oversendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til Sundhedskommissionens Foranstaltning.
Efter Konferance med Kommunelægen efterkommer Sundhedskommissionen Forlangende om egen Trappe for Bageriet i 2den Etage, ved at anbringe en Fritrap af Jern med aabne Trin og Rygge af Rister saaledes som angivet med Rødt paa 1ste Etages Plan, og Tegninger over denne Forandring vil senere paa Forlangende blive fremsendt. Ligeledes vil blive eftersendt Skema af Jernsøilen i Bødkervindø 1ste Etage til høire efter Forlangende herfra.
Forøvrigt bør der anbringes Glas i de med rødt Kryds mærkede Døre i Planerne til Belysning

af Centrene. Der vedlegger Beregning for anmeldte Jernbjelker over Aabninger og i Gavle. Bageripiben har den tidligere bestemte Høide af 30 m og dens Fundamentering anses betryggende, da Grunden bestaar af fast jevnt Lerbund.

Gavlopstads af saabestemt Bredde er netop stor nok, og maa derfor den forannævnte Trappe til Bageriet ikke overdækket meget af samme, hvorfor ogsaa Trappen maa i Tilfælde konstateres som der anført.

Kristiania 22de Februar 1899

O. Bjelke Huitfeldt

465/99

363-99. I

Sendes Hr. Stadsingeniøren i Skrivelse 88 13, 14 og 15

Kristiania 24de Febr 1899.

Chr Bull

363.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overlegges.

Hrs. Stadsingeniørkontor d. 3die Marts 1899.

A. Arnesen

A. Heftel

H 465/99 II

Oversendes den 3die Bygningskommission den anmeldte Pibehoide for Bageriet af 30 Meters Længde godtgjordt.

Kristiania den 4de Marts 1899.

Chr Bull

Hk 6/3 99 N. 2

4.

Ikke at bemærke, naar Jernkonstruktionerne
maatjenales og dækkes af Murværk eller Rabitz.
Kristiania 9de Marts 1899.
Thaulow

465 III
99

Under Henvisning til Paategninge og Indstilling
approberes Anmeldelsen.
Den øverste Rabitzvæg i Trappeværnet ved
Bageriet tillades anbragt, naar Rummet mellem
Rabitzvæggen og Brandgavlen gives ildfaste Gulve og
hvælvet Tag.
Korridorvæggen i Bageriskuen bør udføres
ildfast af Rabitz.
Kristiania den 10de Marts 1899.
Chr Bull

Copi.
Herved fremsendes Plan af I og II Etg. med anbefalende Anbefaling
om Tilladelse til for Bageriets vedk. i II Etg. at kunne anbringe
den projekterte Trappes nødvendige af Træ, beliggende ved A, som
angivet i Planerne.
Kristiania 4de April 1899
Anders Zarp.
Indkl. 5/4.99. (sign.)

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission
under Henvisning til Anmelderens ovenstaaende Paa-
tegning af 4de ds. og til Paategning derpaa af 22de Febru-
ar d. A. angaaende Trappens Konstruktion.
Kristiania 6te April 1899
C. Bjelke Holtermann

578
99

Saar fetrappene anordnes som med blæ
antydet i planen kan intet at bemærke.
Kristiania 7de april 1899
Carl Dietz

Rej. § 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. 1053/54 CHR/BV

Vedr.: 22 Christiesgate
Eier: Peder G. Tokerud, Schleppegrellsgate 11
Anmelder: Eier
Arbeidets art: Innredning av W.C.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949 og vedlagte approbasjonsbetingelser følges. xxxxxxxx

fra helserådet av 5. april 1954 følges.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

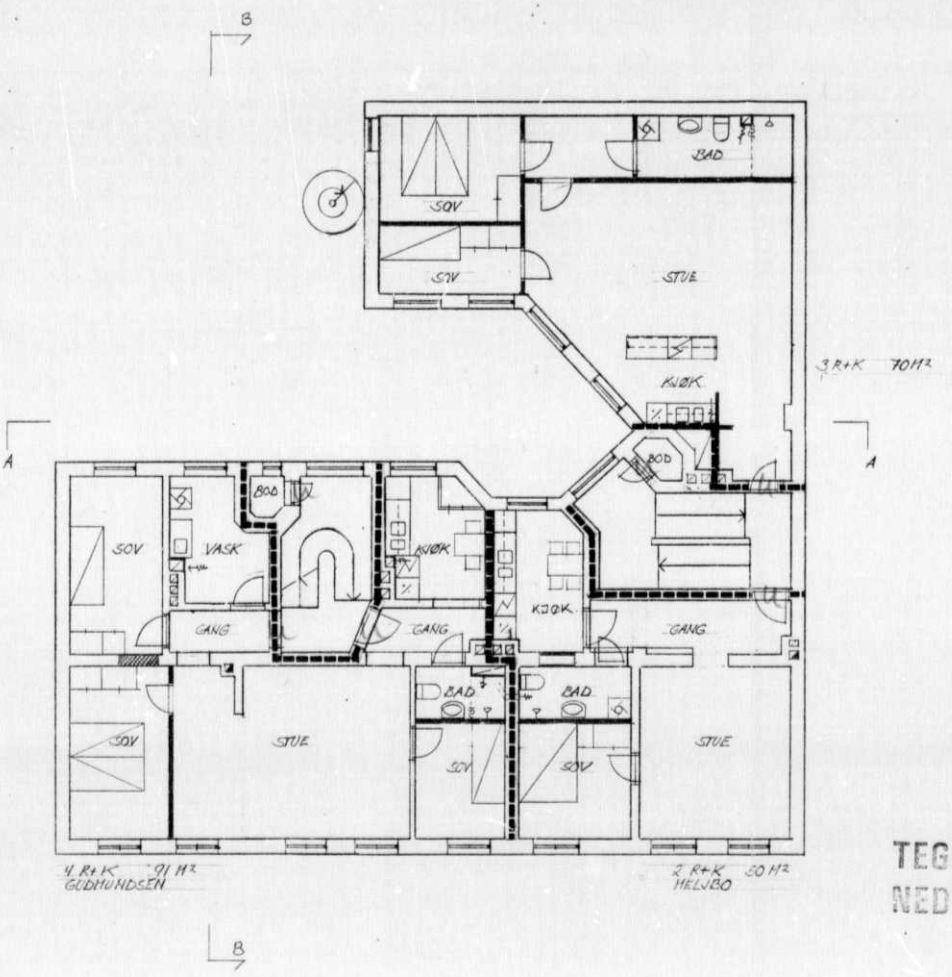
För byggetillatelse kan gis må:

1) ansvarshavende være godkjent,
2) avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3) material-og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, (kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951).

Oslo, bygningssjefen, den 8. april 1954

for bygningssjefen
Harald Wildhagen

W. Christiansen



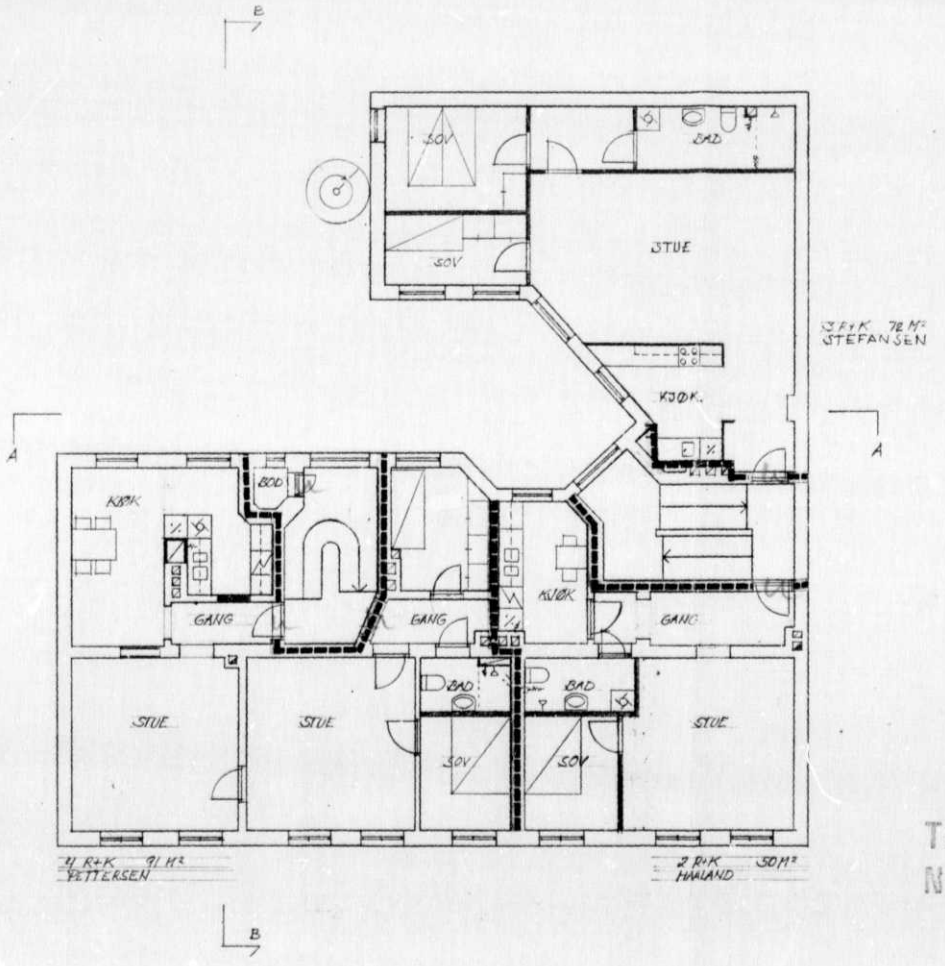
MOTTATT
4. JUL. 1988
Oslo Byggingssentrall

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

13

BYGGEMELDING	GFA	30.5.88
B.L. CHRISTIESGT. 22		
PLAN 3. ETASJE - ETTER UTBEDRING	1:100	06

GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A.S
HELSESENS GT. 12 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 38 83 - 35 29 11



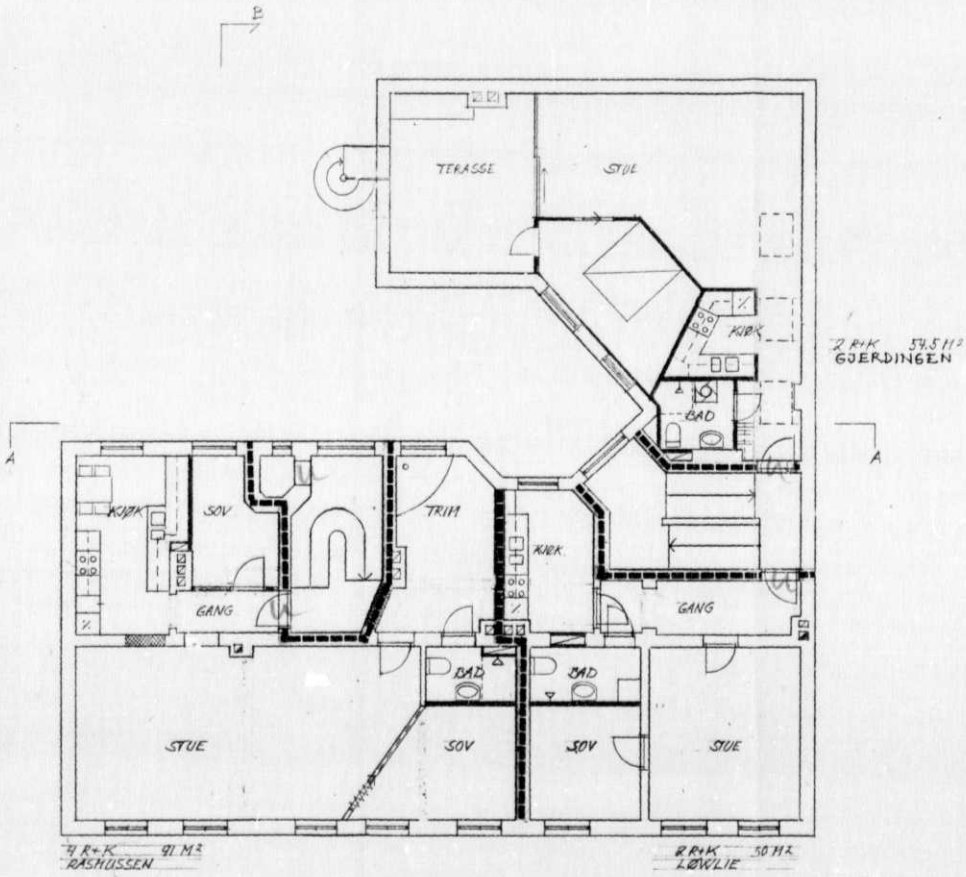
MOTTATT
4. JUL. 1988
Oslo Byggingskontroll

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

14

BYGGEMELDING	GFA	30.3.88
B-L.: CHRISTIESGT. 22 - UTBEDRING	DATO	
PLAN 4. ETASJE - ETTER UTBEDRING	M²	1:100
	TEGN NR.	07

GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELSESENS GT 12 0553 OSLO 5 TLF (02) 35 28 83 - 35 29 31



MOTTATT
4. JUL. 1988
Oslo Byggesakskontroll

15

BYGGEMELDING - NY PLANL. LOFTSL.	GFA	14.6.88
B.L CHRISTIESGT. 22 - UTBEDRING		
PLAN 5. ETASJE - ETTER UTBEDRING	6487	08
	1:100	

GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A/S
HELGESENS GT 12 0553 OSLO 5 TLF (02) 35 28 83 - 35 29 31

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2025
	202451071 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	CHRISTIES GATE 22B	Eiendom:	227/67/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIES GATE 22 SAMEIET	Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Rammetillatelse - Christies gate 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og ombygging av loft til bolig, fasadeendringer og mer, mottatt 23.01.2024. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra

- **minsteavstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4**
- **kravet til parkering, jf. kommuneplanen § 6.7**
- **kravet til uteoppholdsareal, jf. kommuneplanen § 6.4**
- **dominerende høyder, jf. kommuneplanen § 11.1**

Vi gjør unntak fra

- **kravet om heis, jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 12-3**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Eksisterende situasjon

Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka, og er en del av den homogene murgårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet. Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter etablering av tre loftsleiligheter, fasadeendringer, flytting av branntrapp og rehabilitering av kjelleretasje. Det etableres seks takarker og et takvindu på fasade mot øst, og ni takvinduer på fasade mot vest. I tillegg flyttes eksisterende branntrapp i sidefløyen mot bakgård, og i forbindelse med dette etableres det balkonger i 2. til 4. etasje. Det etableres fire franske balkonger i tilknytning til vinduer mot bakgård.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan *Soneplan for indre by*, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over eiendommer med kulturminneverdi.

Uttalelser fra andre etater

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samrådsmøte datert 15.04.2024. Byantikvaren har uttalt følgende:

> *«Arkene mot gate bør flyttes minst 1 meter fra gesims, de bør reduseres i høyde til høyden på underliggende vinduer under losholt.*
>
> *Takvinduer på hemsplanet mot gate bør utgå, jf. tidligere uttalelse i samråd 20.09.2021.*
>
> *Byantikvaren har ingen merknader til takvinduene mot bakgård.*
>
> *Byantikvaren fraråder at pipene fjernes, også under tak.*
>
> *Utvendig etterisolering av taket frarådes fordi det fører til for stor endring av gesimsen. Vi anbefaler at taket løftes maksimalt 10 cm og at isolasjonen primært legges mellom sperrene.*
>
> *Byantikvaren har ingen merknader til de foreslåtte endringene i sidefløyen, fasade sør, jf. tidligere uttalelse i samråd 20.09.2021.»*

I etterkant av samrådsmøtet har tiltaket blitt omprosjektert for å tilpasse seg Byantikvarens uttalelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse og arkitekturanalyse i søknaden datert 23.01.2024.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Arkitektur og bevaringsverdier

Eksisterende bevaringsverdier i gateløpet

Området karakteriseres av eldre murgårder og kvartalsbebyggelse. Gateløpet er preget av murgårdsbebyggelse med ulike gesimshøyder, og er et godt bevart eksempel på den homogene murgårdsbebyggelsen. Bygningen er godt synlig i det offentlige rom og er et viktig element i gatebildet.

Bygningens bevaringsverdi

Bygningen er en vanlig murgård med ornamentert gatefasade og slett bakgårdsfasade. Fasadene er beholdt intakt, men vinduene i fasadene er blitt skiftet ut. Bygningen har derfor høy bevaringsverdi som en del av murgårdsbebyggelsen.

Tiltakets visuelle utforming

Arker og vindu mot gate

Det etableres seks arker mot gate med en bredde på 1090 mm og ett takvindu med bredde på 700 mm. Arkene og takvinduet er plassert midtsilt over underliggende vinduer i fasaden. Arkene forholder seg til vindusinndelingen i de øvrige vinduene i fasaden, med en midtstilt vertikal sprosse. Vinduskarmer og takark får en gråfarge som ligner taktekkingen.

Murgården er en del av et gateløp preget av lignende bygårder fra slutten av 1800-tallet. Plan- og bygningsetaten vurderer at arkenes utforming, skala, plassering om omfang er godt tilpasset murgården. Størrelsen og formen gir et slankt uttrykk som er godt tilpasset fasadens eksisterende arkitektoniske uttrykk, og plasseringen er tilpasset hvordan arkene og murgården vil oppleves fra tilliggende byrom. Plan- og bygningsetaten vurderer at takarkene og takvinduet mot gate oppfyller kravene til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltak mot bakgård

Det er søkt om å etablere ni nye takvinduer på taket mot bakgård, hvor de fem vinduene som ligger nærmest møne har målene 780x1100 mm og de fire nærmest gesimsen har målene 780x1600 mm. I tillegg søkes det om å etablere fire franske balkonger med tilhørende balkongdører på fasade mot vest, samt å utvide tre balkonger på fasade mot sør. Eksisterende rømningstrapp flyttes én meter mot vest på fasade mot sør.

Plan- og bygningsetaten vurderer at takvinduene tilpasser seg takflaten på en grei måte, og vil gi god bokvalitet for loftsleilighetene. Utvidelsene av balkongene på fasade mot sør tilfører kvaliteter i form av et privat uteoppholdsareal for de tilhørende leilighetene, og fungerer som en naturlig forbindelse til branntrappen. Vi vurderer videre at de franske balkongene tilpasser seg bakgårdsfasadens uttrykk. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Bruksendring av loft til leiligheter

Det etableres tre leiligheter på loftet, med gulvflate på henholdsvis 47,8 m^2, 48,6 m^2 og 45,9 m^2. Samlet BRA utgjør 153,4 m^2. Loftet er i dag innredet som tørkeloft og boder, og det etableres nye boder i kjeller som erstatter bodene på loftet. For bedre innvendig takhøyde etableres det to takoppløft i hver leilighet, og taket rehabiliteres og etterisoleres. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at bruksendringen til boliger har tilfredsstillende kvaliteter, og at krav til rømning, dagslys, utsyn, tilgjengelighet og takhøyde er tilfredsstillende oppfylt. Planløsning synes å være i henhold til generelle krav i plan- og bygningsloven, jf. § 29-5 andre ledd, og tilpasset forutsatt bruk.

Parkering

Kommuneplanens § 6.7 stiller krav om nødvendig oppstillingsplass for bil og sykkel på eiendommen. Per i dag er det 17 sykkelparkeringsplasser i bakgården. Eiendommen har tinglyst bruksrett på bakgården til naboeiendommen, som har 38 sykkelparkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten vurderer på bakgrunn av eiendommens nærhet til kollektivtransport og tilgang på sykkelparkering at kravet er oppfylt. Dere har søkt om dispensasjon fra kravet om parkering for forflytningshemmede, se under.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket medfører etablering av boenhet skal tiltaket oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 12-2. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller kravene.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og kommuneplanen, og er avhengig av flere dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Ansvarlig søkers begrunnelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelser i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre lys og luft mellom bebyggelse, og hindre brannsmitte.

Takarker og takvinduer vil plasseres henholdsvis 0,7 og 1 meter og fra nabogrensen til gnr/bnr. 227/66, og 0,8 meter fra nabogrensen til gnr./bnr. 337/68. Branntrappen plasseres 0,5 meter fra nabogrensen til gnr./bnr. 227/326. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket i liten grad vil redusere lys og luft mellom bygningene. Takarkene vil ikke påvirke solforhold for utearealene eller omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Christies gate 22 er helsprinklet, og vi forutsetter at øvrig brannsikkerhet ivaretas i prosjekteringen. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi anser at tiltaket ikke vil medføre sjenanse for naboene i særlig grad. Derimot vil tiltaket gi økt boareal og fornuftig utnyttelse av bygårdens loft, noe som er i tråd med ønsket by- og boligutvikling. Branntrappen flyttes nærmere nabogrensen, men utgjør ikke et nytt element. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanen § 6.7 om krav til parkering for forflytningshemmede

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak parkeringsbestemmelsen er å sikre at behovet for parkering er tilfredsstilt. Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune, vedtatt i bystyret av 14.12.2022, har som formål å begrense bruk av privatbil, og støtte opp om kollektivtransport, gange og sykkel som transportformer. Kravet om parkeringsplasser for forflytningshemmede er satt for å sikre at det er boenheter som er tilgjengelig i markedet for forflytningshemmende som har behov for bil.

Tiltaket medfører etablering av tre boenheter på loftet. Det er ikke mulig å etablere bilparkering på eiendommen siden den eksisterende bebyggelsen ikke har tilstrekkelig plass i bakgården. Det er lite aktuelt for forflytningshemmede å bosette seg i de nye boenhetene, ettersom det ikke er heis i bygningen og beboere må benytte seg av trapp. Plan- og bygningsetaten mener det er snakk om et begrenset antall boenheter og ser at eiendommen ligger i et område med god kollektivdekning. Vi forutsetter at sykkelparkering opparbeides i henhold til gjeldende norm. Plan- og bygningsetaten anser derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
En ulempe ved dispensasjonen vil være økt press på gateparkering i området. En dispensasjon vil imidlertid muliggjøre ombygging av loftet og dermed etablering av flere boliger i et sentralt bystrøk. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanen § 6.4 om krav til uteoppholdsareal

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Det følger av kommuneplanen § 6.4 at det for boliger skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Hensynet bak bestemmelsen er at beboere skal ha tilgang på utearealer i forbindelse med sin bolig.

Søker har dokumentert med utomhusplan at utearealene i direkte tilknytning til Christies gate 22 er opparbeidet. I tillegg har beboerne bruksrett på opparbeidet gårdsrom tilhørende Romsdalsgata 3 A og B. Plan- og bygningsetaten anser at selv om det er knappe utearealer på eiendommen i dag, vil ikke tiltaket øke belastningen på utearealet i særlig stor grad. Vi forutsetter at fellesarealer er opparbeidet som uteareal for beboerne på eiendommen, som vist på godkjent utomhusplan. Videre ligger eiendommen i umiddelbar nærhet til flere parker og grøntområder, som muliggjør utendørs lek og opphold. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
En ulempe ved å gi dispensasjon er at det ikke sikres at et minste felles uteareal opparbeides på eiendommen. Det er ikke prosjektert private utearealer for boligene, da leilighetene er små og det ikke anses som nødvendig. Fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet er at loftet kan utnyttes til boligformål, noe som er i tråd med overordnede boligpolitiske mål. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanen § 11.1 nr. 2 om høyder

Det følger av kommuneplanen § 11.1 nr. 2 at «For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøksgater og gårdsrom.»

Eiendommen ligger ikke innenfor et område som er avsatt som utviklingsområde. Ved en antitetisk tolkning (motsetningsslutning) av bestemmelsen finner vi at for områder som ikke er avsatt som utviklingsområder ikke kan vurderes høyere gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder kan det. «Dominerende» skal her forstås som det karakteristiske for området, ikke det volummessige mest synlige, jf. kommuneplanens arealdel s. 36.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak høydebestemmelsen er å åpne opp for utvikling og fortetting tilpasset den eksisterende by. Konsolideringsområder er områder med historisk bebyggelse som det er vurdert som viktig å skåne for uheldige høydeutslag og områder som allerede er ferdig utviklet. I konsolideringsområder skal byggverk derfor opprettholde de høydene man opplever når man beveger seg i byrommet og i den forlengelse gaterommets karakter, strukturer, og historiske og bymessige verdier.

Nåværende gesimshøyde i Christies gate 22 er 17,5 meter. Med takarkene vil gesimshøyden bli 19,5 meter. Nabobyggene på hver side har gesimshøyde på omtrent 16,5 meter og 14,7 meter. Helningen i terrenget i denne delen av gateløpet er på 9 m fra krysset Sannergata ned mot krysset Schleppegrellsgate. Det er med på å bryte opp kontinuiteten både i gesimser og i veggliv. De øvrige bygningene i gateløpet har gesimshøyder på mellom 13 og 20 meter, med et gjennomsnitt på omtrent 16 meter. Tiltaket vil derfor gjøre Christies gate 22 til et av de høyeste bygningene i gateløpet. Helningen i terrenget fører likevel til at Christies gate 22 ikke oppleves som dominerende, eller skiller seg ut i høyden. Takarkene er trukket én meter tilbake fra fasadelivet og har begrenset synlighet fra gateplan. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjon for gesimshøyden er at takarkene muliggjør en hensiktsmessig utnyttelse av loftet ut mot gaten, uten at dette endrer opplevde høyder fra gaten i særlig grad. Etter etatens vurdering foreligger ingen tyngende ulemper ved å gi dispensasjonen. På bakgrunn av dette mener vi at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Tiltaket unntas fra enkelte bygningstekniske krav

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK 17 § 12-3 om krav til heis

Hensynene bak bestemmelsen er å tilrettelegge boligbygninger slik at de kan benyttes av flest mulig lengst mulig, uansett funksjonsevne, alder og behov for hjelpemidler. Heis gir trinnfri adkomst til alle etasjer for personer med nedsatt funksjonsevne, og for de som har rullator, barnevogn og de som bærer tungt. Heisen skal være stor nok slik at den kan benyttes av gående, rullestolbrukere og for båretransport.

Ved tiltak etter §20-1 på eksisterende byggverk, åpner Plan- og bygningsloven § 31-4 for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. Fordeler som oppnås med tiltaket

Tiltaket har krav om heis ettersom tiltaket omfatter bruksendring av loft til tre nye boliger. Bygningen har to hovedtrapper, og etaten forutsetter at båretransport er mulig i disse ved hjelp av ambulansebåre. Hensynene til personer med nedsatt funksjonsevne blir i utgangspunktet ikke ivaretatt, men ettersom boligene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet på inngangsplanene og bygningen har varierte boligstørrelser vurderer etaten at hensynene til livsløpsstandard i en viss grad blir ivaretatt.

Etaten vurderer at etablering av heis i bygningen er mulig, men vil avhenge av et større bygningsmessig inngrep, som blant annet vil få konsekvenser for bygningens bevaringsverdier. Etter etatens vurdering er det forsvarlig å gi unntak for etablering av tre boliger på loft sett opp mot effekten på byggverket som helhet og de konsekvensene en oppfyllelse av kravet vil ha på bygningen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø. Vi gir derfor unntak.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451071			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A0-00-02	21.06.2021	1/13
Plan kjeller	A0-11-U1-01	15.01.2024	1/39
Plan 1 etasje	A0-11-01-01	15.01.2024	1/40
Plan 2 etasje	A0-11-02-01	15.01.2024	1/41
Plan 3 etasje	A0-11-03-01		1/42

Plan 4 etasje	A0-11-04-01	15.01.2024	1/43
Plan 5 etasje	A0-11-05-01		1/44
Situasjonsplan	A0-01-01	09.10.2024	18/3
Plan loft ny	A0-11-06-01	09.10.2024	18/4
Takplan ny	A0-11-07-01	09.10.2024	18/5
Snitt A ny	A0-21-01	09.10.2024	18/6
Takark	A0-51-01	09.10.2024	18/7
Horrisontalt snitt takark	A0-52-01	09.10.2024	18/8
Fasade øst ny	A0-22-01	09.10.2024	18/9
Fasade vest ny	A0-22-02	09.10.2024	18/10
Fasade sør ny	A0-22-03	09.10.2024	18/11
Perspektiv	A0-83-01	09.10.2024	18/13

Vi gjør oppmerksom på at godkjente detaljtegninger er bindende for utførelse av tiltaket og skal være en del av grunnlaget for kontrollen av arkenes utførelse.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202451071	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Prosjektering av brannkonsept for loftsutbygging, tkl.3
934387651 HEGGELUND & KOXVOLD AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
934387651 HEGGELUND & KOXVOLD AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vurdering av utendørs lydforhold, jf. Multiconsults notat 10219367-01-RIA-NOT-001, tkl.2
921836821 RIGEO AS	PRO - Vurdering av sikker byggegrunn, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for *utførelse* av brannsikkerhet, samt *utførelse* av arker. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

Kravet til kontroll av utførelse for arkene stilles da nøyaktighet i utførelsesfasen har vist seg kritisk i mange tilfeller av loftsinnredninger, og hvor unøyaktighet i detaljeringer kan få store innvirkninger på visuelle kvaliteter og hensyn til bevaringen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for igangsettingstillatelse

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

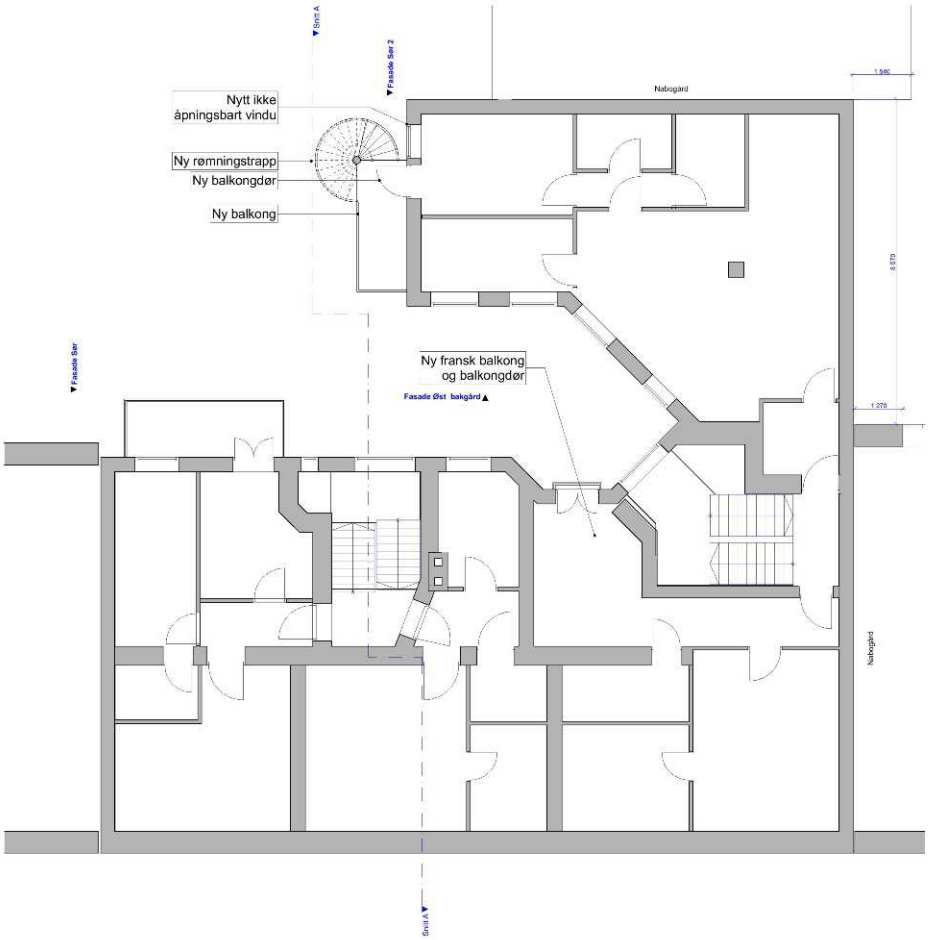
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
CHRISTIES GATE 22 SAMEIET, Christies gate 22, 0557 OSLO



Planer Nye Plan 4.etg | A0-11-04-01 | A

Index	Dato	Revisjonsbeskrivelse	sign. kontr.
D	15.01.24	Rammesøk	QHL FTB
C	31.08.23	Nabovarsel. Vinduer fyller fas sør	QHL FTB
B	29.08.23	Nabovarsel. Rømningstrapp fyller lenger vest	QHL FTB
A	22.05.23	Rammesøknad	JØ FTB

ARCHICAD 24
Ved uoverensstemmelser mellom PDF- og DWG-format av tegningen, er det det siste kontrollerte revisjonen av PDF-format som er gjeldende.
Tegninger er utarbeidet for søknad om rammetillatelse eller et-trinns søknad.
Bruk av spesialtegninger i forbindelse med salgsoppgalt, bygging, prosjektering av bygnings- og konstruksjonselementer, bestilling etc. skjer på tiltakshavers og ansvarlig utførendes ansvar.

1 220 1 420 — utbøyningsmål over midtsone ved fri/delvis utbøyning; utbøyningsmål ved fri/delvis utbøyning over hvyd.m utbøyning

orienteringsplan

N

BH		HE	
ARK	hk Arkitektur AS Hardangerveien 13 0775 Oslo	SØK	
RIB		IARK	
RIV		PBR	
RIR		RIA	
RIE		LARK	

Christies gate 22

Loftsutbygging og vedlikeholdstiltak

hk ARKITEKTUR
heggelund & kleveland as, mnal
fevikbrua 13, 0274 Oslo
tlf: +47 22 12 36 09 hk@hkark.no - www.hkark.no

AMP	FTB	31.12.2021	2734	orginal A3= 1:100

Grnr/Bnr/Festenr:

Planer Nye
Plan 4.etg

Rammesøknad

A0-11-04-01 | D

Returneres til:

Realkreditt A/S
Postboks 1954 Vika
0125 OSLO
Att: Jorun Sundsdal

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

DAGBOKFØRT
04.AUG.92 037557
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	227	67	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 39 93 41 11	REALKREDITT A/S	760/1050
94 76 87 98 0	Brustad og Fjell ANS	290/1050

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	290	11	B	91	21			31			41			51		
2	B	45	12	B	50	22			32			42			52		
3	B	45	13	B	55	23			33			43			53		
4	B	50	14			24			34			44			54		
5	B	91	15			25			35			45			55		
6	B	50	16			26			36			46			56		
7	B	70	17			27			37			47			57		
8	B	91	18			28			38			48			58		
9	B	50	19			29			39			49			59		
10	B	72	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1050 = nevner: 1050

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med kr. 20.000,-
Panteretten skal ha prioritet etter lånetakst og er uten opptrinnsrett.

Doknr: 37557 Tinglyst: 04.08.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
Oslo, 02.01.92	for Realkreditt A/S	for Brustad og Fjell ANS
	Pål Raaum	Trond Brustad Arne Fjell

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

H-37557

erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

gnede erklærer at 4.8.92

- [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

- [x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

- [ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

- [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

- [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

- [ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal.

eller

- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

ylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- [ ] 7) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

- [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

- [x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

- [ ] 5) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

- [ ] 8) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

- [ ] 8) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

egnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

inger m.v.

g:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

erskrifter

, 02.01.92

Hjemmelshaver(nes underskrift(er)

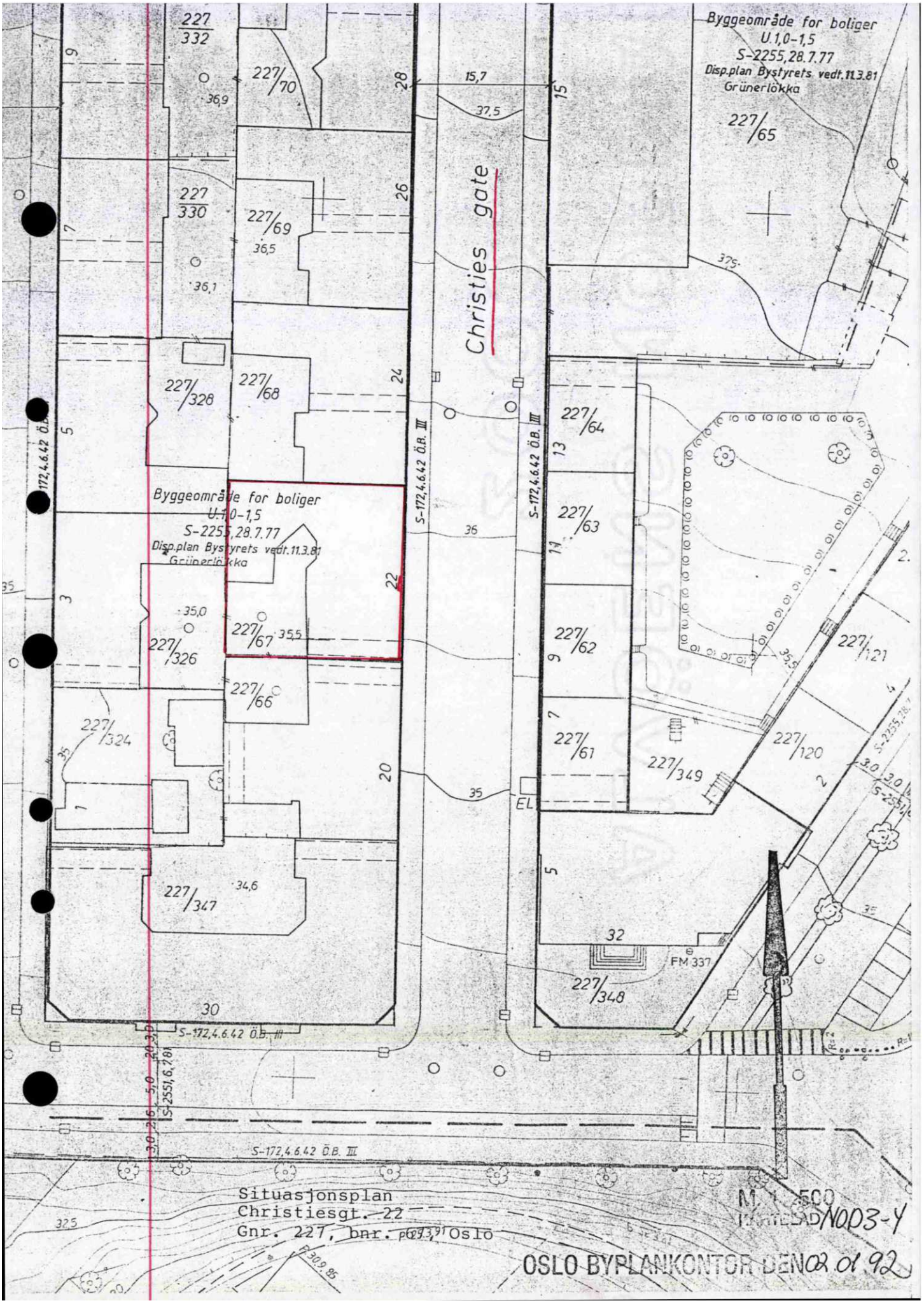
for Realkapitt A/S

Ola Landmark

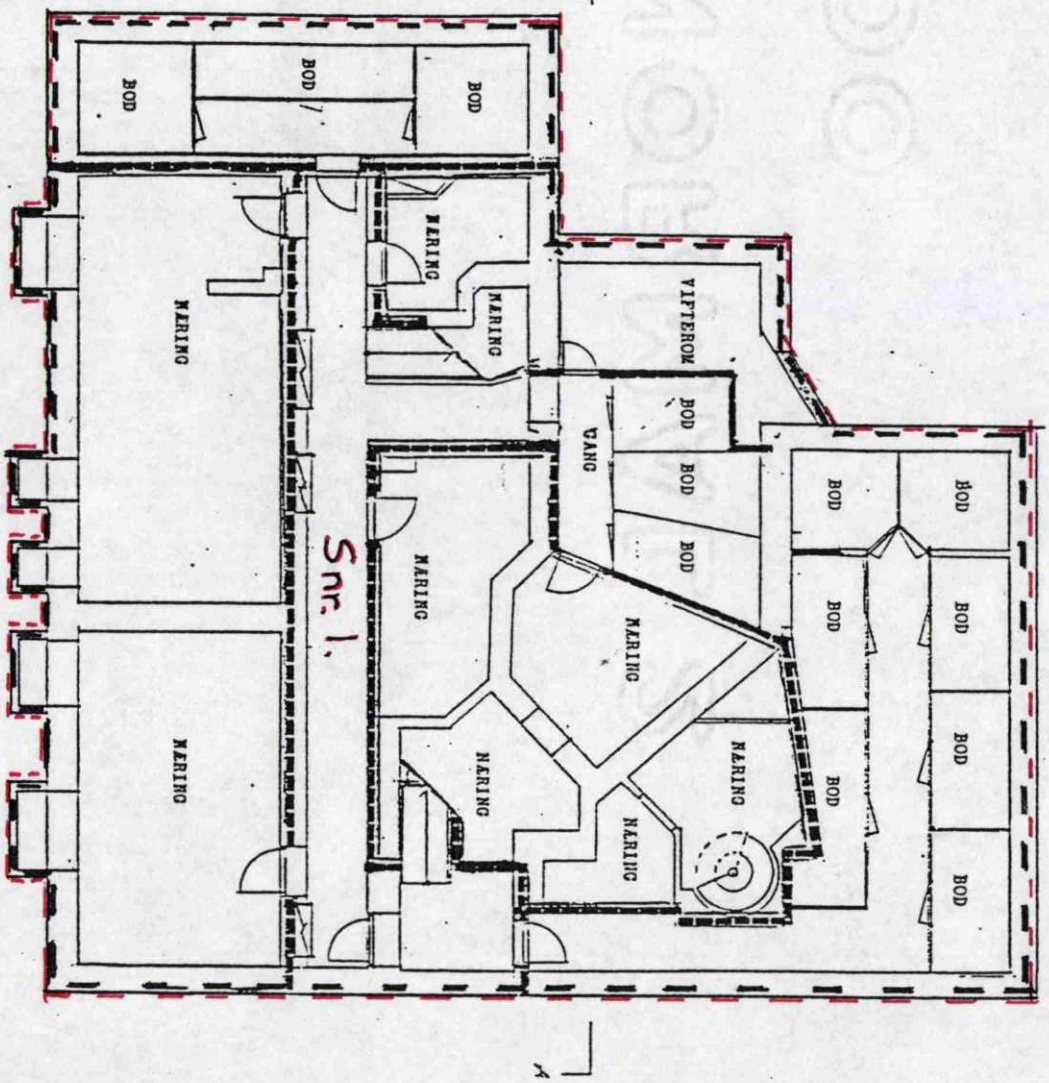
På vegne av deltagende selskaper i Brustad og Fjell ANS, Lysplan AS og AS Elektrisk

Trond Brustad Arne Fjell

av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
om dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan Bystyrets vedt.11.3.81
Grünerlökka
Christies gate
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan Bystyrets vedt.11.3.81
Grünerlökka
227/332
227/70
227/330
227/69
227/328
227/68
227/65
227/64
227/63
227/62
227/61
227/67
227/326
227/66
227/324
227/347
227/121
227/120
227/349
227/348
S-172,4.6.42 Ö.B. III
S-2551,6.7.81
FM 337
EL
Situasjonsplan
Christiesgt. 22
Gnr. 227, bnr. 69, 71, Oslo
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR DEN 02 01 92

Side 1



CHRISTIESGT. 22

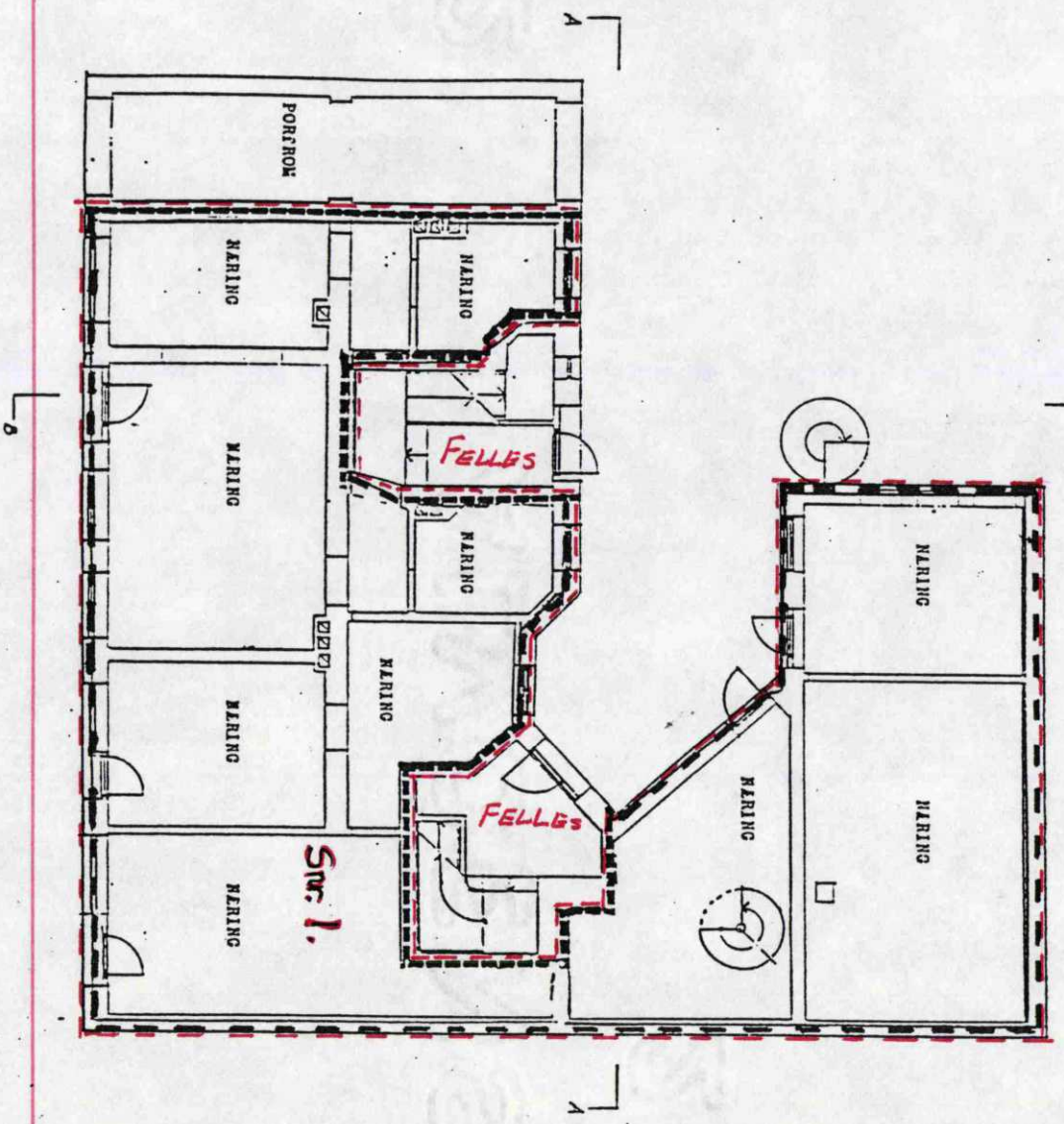
GNR. 227, BNR. 67, Oslo

PLAN KJELLER

Seksjon 1 (næring).

VIFTEROM
BOD LOFTSLEILA.
EKSISTERENDE
FORHOLDSJEKK
B-L CHRISTIES GT. 22 - UTBEDRING
PLAN KJELLER - ETTER UTBEDRING.
1:100
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A
THV MEYERS GT 19 0555 OSLO
TLF (02) 35 28 83 - 35 2

Side 2.

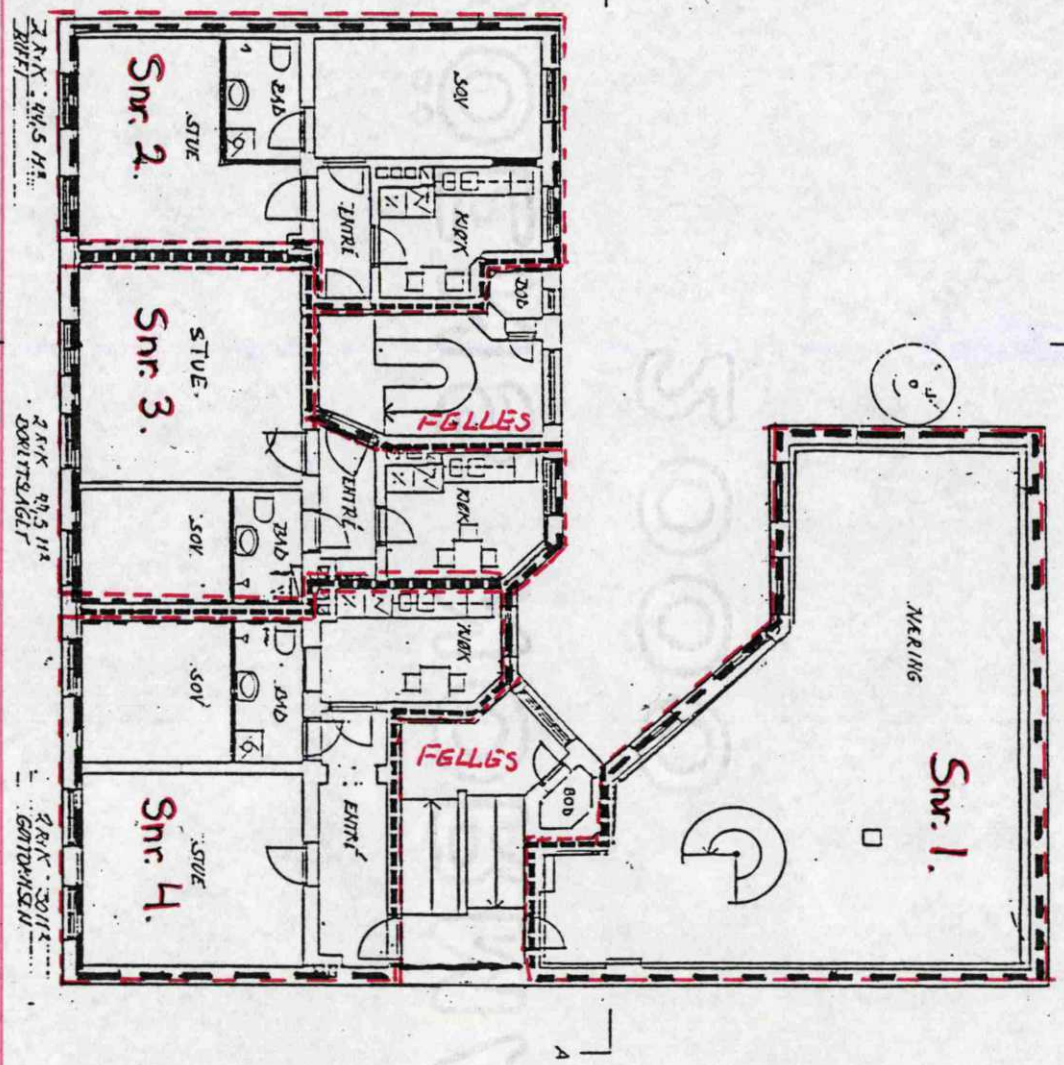


CHRISTIESGT. 22

Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Plan 1. etg.

Seksjon 1 (næring).

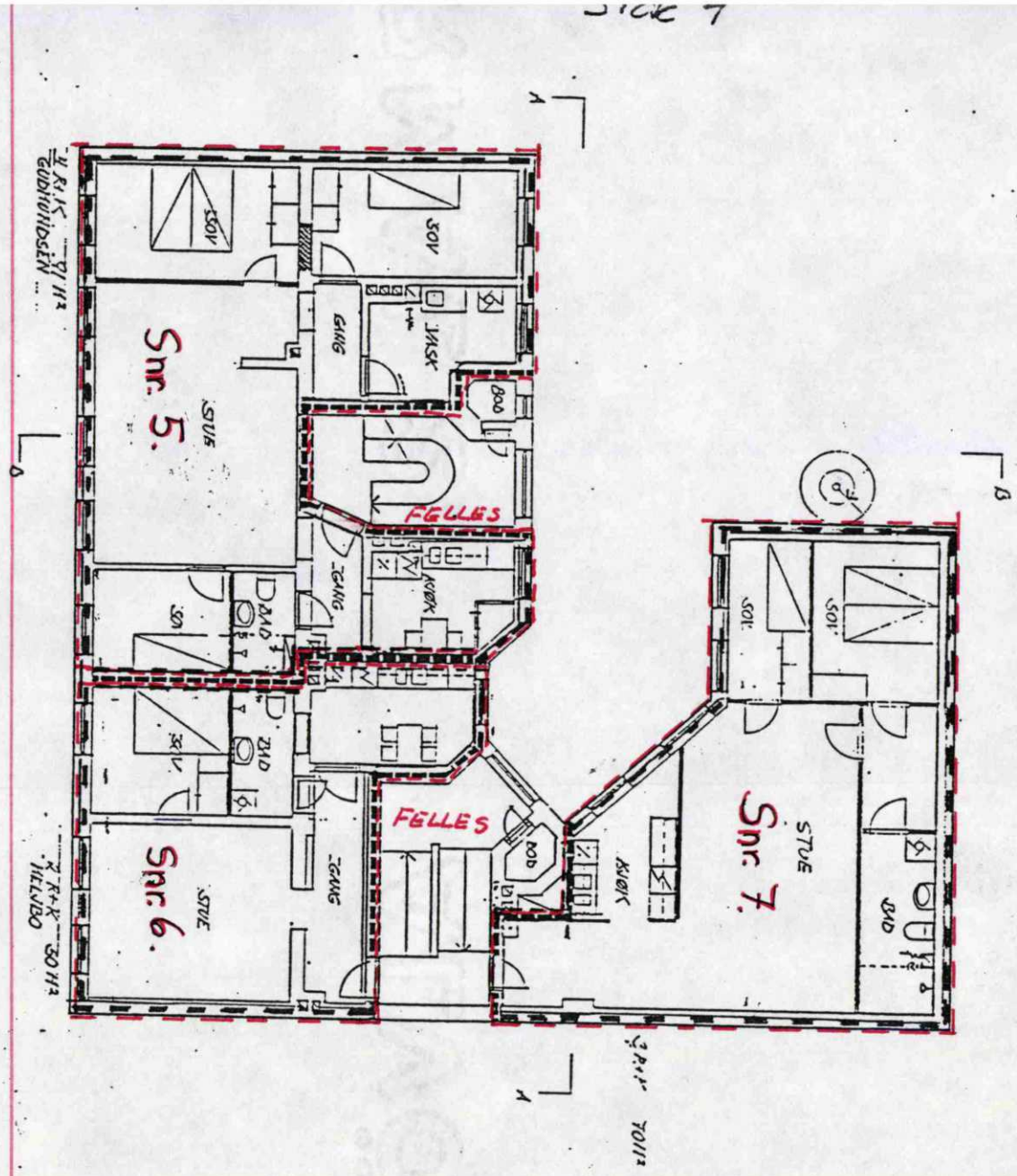


CHRISTIESGT. 22

Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Plan 2. etg.

Snr. 1 (næring) og 2,3 og 4 (boliger).



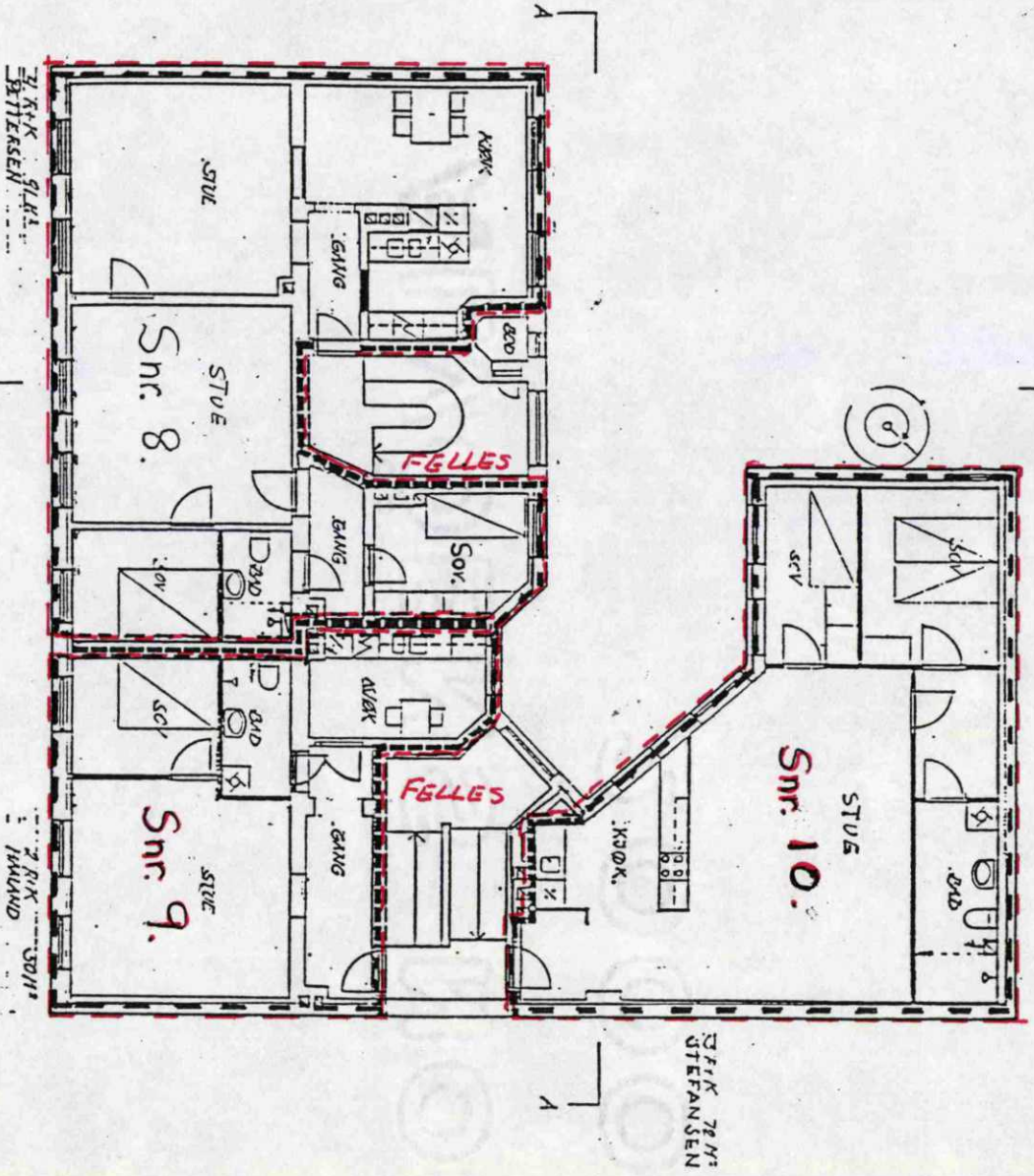
CHRISTIESGT. 22

Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Plan 3. etg.

Snr. 5, 6 og 7 (boliger).

Side 5



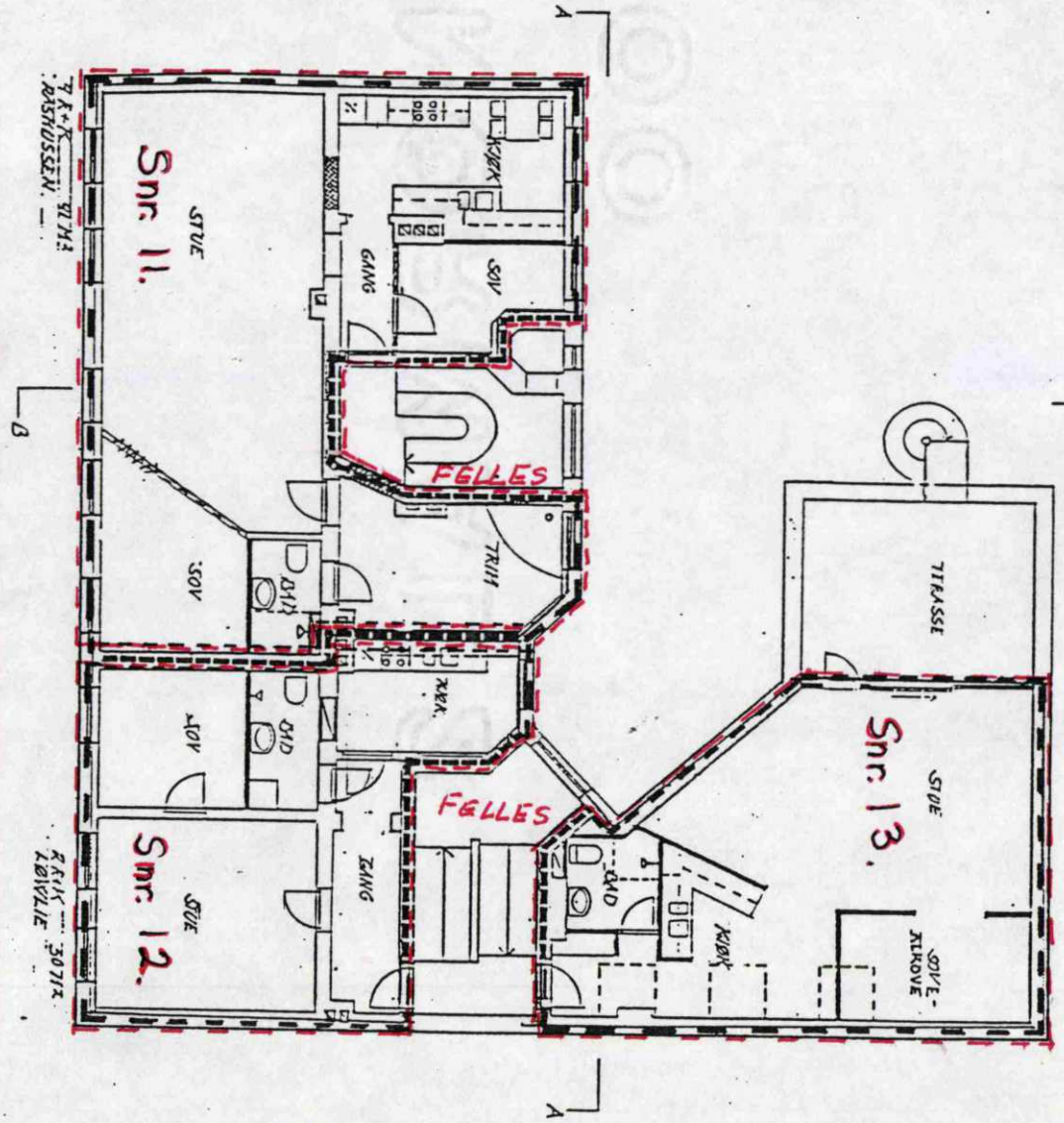
CHRISTIESGT. 22

Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Plan 4. etg.

Snr. 8, 9 og 10 (boliger).

Side 6



CHRISTIESGT. 22

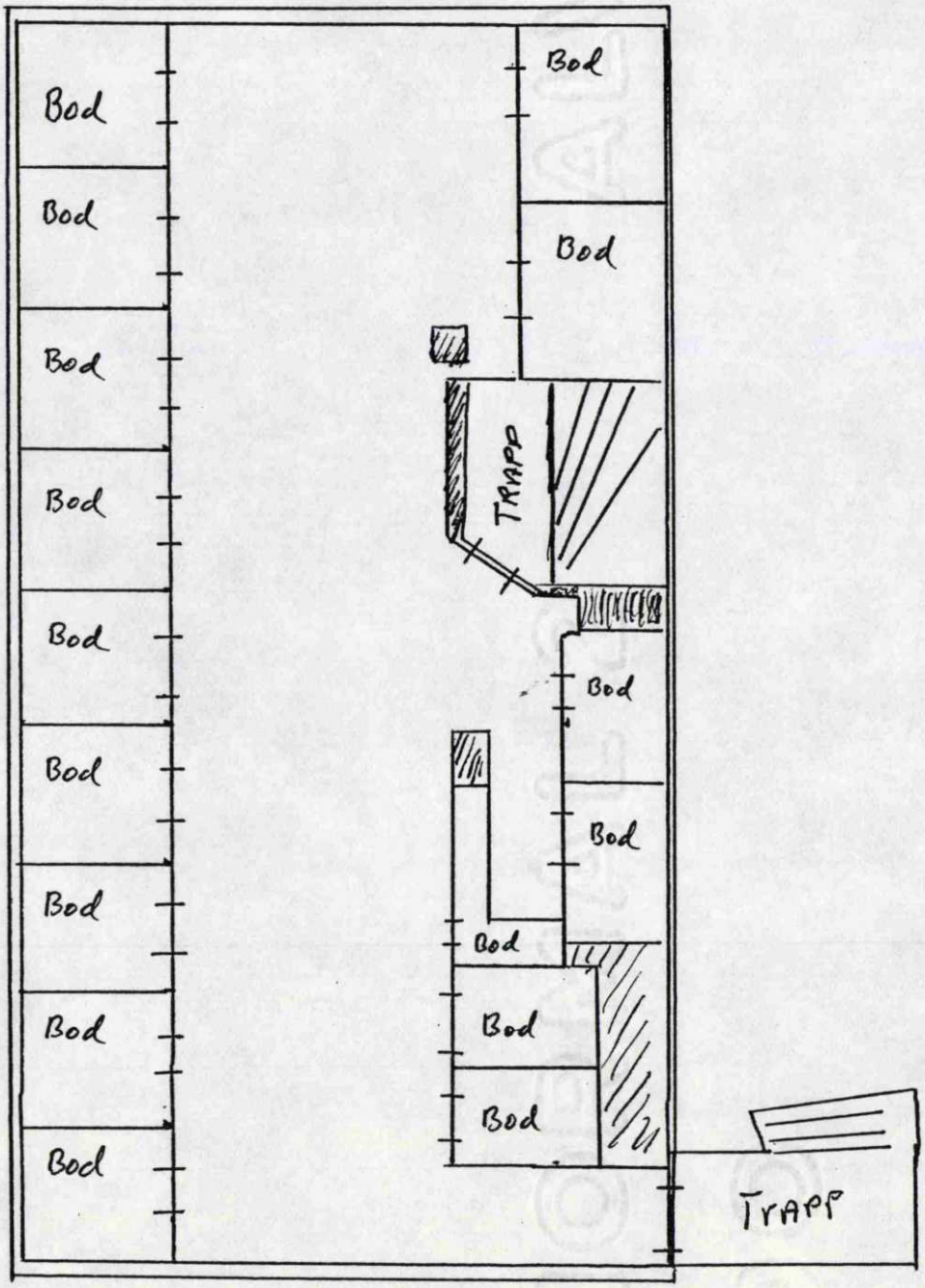
Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Plan 5. etg.

Snr. 11, 12 og 13 (boliger).

GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A/S
B.L. CHRISTIESGT. 22 - UTBEDRING
PLAN 5. ETASJE
1:100
08

Side 7



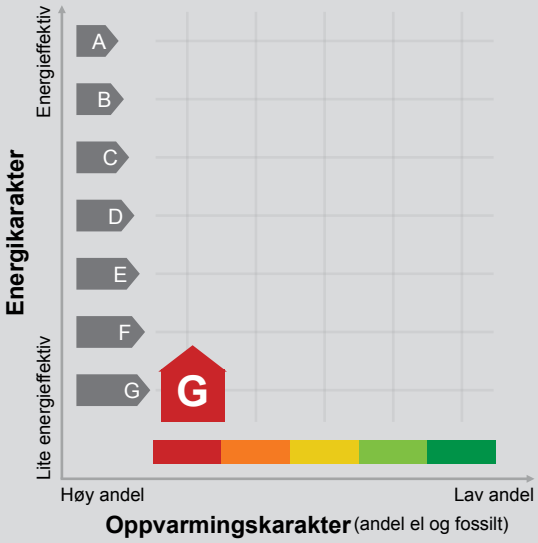
CHRISTIESGT. 22

Gnr. 227, bnr. 67, Oslo

Loftsplan , felles.

ENERGIATTEST

Adresse	Christies gate 22B
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561342
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-5925
Dato	08.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christies gate 22B
Postnummer: 0557
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 08.08.2024 8:32:13
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5925

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 67
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80561342

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

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 22B, 0557 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 67, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251090

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
