



Velkommen til

Christies gate 34B  
0557 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Christies gate 34B**  
**0557 Oslo**

# Gjennomgående og romslig 3-roms i stille blindvei | Flott bakgård | Nyere peisovn | Sentralt | Lave kjøpsomk | IN-ordning

Velkommen til en romslig, stille beliggende og gjennomgående leilighet! Flott 3-roms med enkel tilgang til en nydelig bakgård.

Leiligheten ligger sentralt plassert midt mellom pulserende Grünerløkka, Carl Berner og Kiellands plass. Herfra er det kort vei til grønne lunger som Torshovdalen og Birkelunden, samt de flotte turstiene langs Akerselva. Området byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter og butikker.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 900 000
<u>Andel fellesgjeld pr 08.05.2026</u>	kr	323 650
<u>Omkostninger*</u>	kr	5 511
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	6 229 161
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	7 509
<u>BRA/BRA-I</u>		75.4/67 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Aksjeleilighet
<u>Eierform</u>		Aksje
<u>Byggeår</u>		1929
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		G

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Haakon Landmark-Høyvik**  
Eiendomsmegler

481 84 513  
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	5 900 000
Andel fellesgjeld pr 08.05.2026	kr	323 650
Omkostninger*	kr	5 511
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	6 229 161
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 509

### \*Omkostninger

Noteringsgebyr: kr 3 830,-

Eierskiftegebyr: kr 1 681,-

Sum omkostninger: kr 5 511,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

## Beskrivelse av beliggenhet, adkomst og tomt

### Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket i en rolig blindvei på Grünerløkka, midt mellom de pulserende områdene Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. Her får du det beste fra to verdener: stillheten fra en gate uten gjennomgangstrafikk, kombinert med umiddelbar tilgang til alt det urbane Oslo har å by på. Plasseringen gir en unik balanse mellom et fredelig bomiljø og et levende byliv.

Med denne leiligheten som base, ligger byens fasiliteter for dine føtter. En kort spasertur tar deg til Grünerløkkas yrende kaféliv, nisjebutikker og restauranter. I motsatt retning finner du Torshov med sitt etablerte nabolagspreg og kulturtilbud som Soria Moria og Det Andre Teateret. For daglige innkjøp er det gangavstand til flere matbutikker, og Ringnes Park med butikker, apotek og SATS treningssenter, samt Ringen kino for den filminteresserte, er bare noen minutter unna.

Når du ønsker en pause fra bylivet, er veien kort til flotte grøntområder. Torshovdalen og Torshovparken er ideelle for en løpetur eller avslapning i solen. Den sjarmerende parken Birkelunden, med sitt velkjente søndagsmarked, ligger også innenfor gangavstand. For lengre turer kan du følge turstiene langs Akerselva, som tar deg gjennom grønne lunger hele veien fra sentrum og opp mot Maridalsvannet.

Kollektivtilbudet er utmerket, med trikk- og busstopp kun få minutters gange fra leiligheten. Herfra kommer du deg raskt og effektivt til resten av byen.

### Adkomst

Adkomst fra blindveien Nordmørgata. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 780 m<sup>2</sup> som er felles for aksjelaget. Fellesarealene består av en vakker bakgård med pene blomsterbed, trær og busker, samt gressplen og sittegrupper med mulighet for grilling. Den lukkede bakgården er lett tilgjengelig fra leiligheten i første etasje, en ideell plass å nyte fine sommerdager. Det er planer om å etablere en ny sykkelparkering utenfor vaskerommet, noe som vil medføre at deler av grøntarealet blir berørt.

## Beskrivelse av boligen og boliggården

### Etasje

1

### Byggeår

1929

### Innhold

Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, hall/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Kjeller BRA-e: Kjellerbod på 3,4 m<sup>2</sup>.

Loft BRA-e: Loftsbod på 5 m<sup>2</sup>.

### Standard

Gjennomgående leilighet fra 1929 med separat kjøkken, to soverom og en peisovn montert i 2023. Bygården ligger tilbaketrukket i blindvei, og leiligheten har vinduer mot begge sider: mot blindveien foran og mot bakgården bak. Planløsningen er tradisjonell med adskilte rom. Vegger og tak i stuen ble malt i 2024, kjøkkeninnredningen er fra 2018, og badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2012.

#### Entré/gang:

Med inngang via bakgården kommer man inn i entréen som har brannklassifisert inngangsdør. Gangen leder naturlig videre inn mot hallen og stuen, samt til det ene soverommet og kjøkkenet.

#### Hall:

Fra entréen åpner leiligheten seg mot hallen. Her er det plass til et spisebord for seks og rommet er tett knyttet til stuen gjennom en bred, hvitmalt åpning. Veggene ble malt i 2025. Fra rommet er det sikt rett inn i stuen og videre mot vinduene på den andre siden av leiligheten. Hallen har også inngangsdør fra hovedtrappen i oppgangen.

#### Stue:

Stuen er det romsligste rommet, med takhøyde på 2,61 meter. Peisovnen av typen Scan 41-1, en effektiv og moderne peisovn, ble montert i 2023. Ovnens står i hjørnet på en gulvplate i pulverlakkert stål, med murt bakvegg bak seg. Rommet har god plass til en større sofagruppe. Vegger og tak ble malt i 2024.

#### Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er det største av de to soverommene og har takhøyde på 2,43 meter. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og garderober langs veggen. En panelovn ble montert i 2021.

#### Soverom 2:

Det andre soverommet ligger mot bakgården og passer godt som gjesterom, barnerom eller kontor.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er separat med innredning fra 2018, glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt og lekkasjestopper ble montert i 2026. Avtrekk skjer via kullfilterventilator, med tilluft via ventil i vindu.

#### Bad:

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2012 med fliser på vegger og gulv og slette overflater i himlingen. Innredningen har skap med glatte fronter. Sanitærutstyret inkluderer servant, klosett

og dusj på gulv, samt opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. I 2026 ble det montert elektrisk styrt vifte, med tilluft via luftespalte under dørbildet. Hovedstoppekranen er plassert på badet. Grunnet badets alder må det påregnes oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Laminat og tregulv. Fliser på bad.

Vegger: Veggplater og malte overflater.

Himling: Himlingsplater og slette overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup> og en loftsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres, noe som gir økt risiko for utettheter over tid.

- Kjøkken - 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1929. Veggkonstruksjonen er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass, produsert i 2009. Inngangsdørene er brannklassifiserte.

### **Areal**

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> - BRA-e: 8.4 m<sup>2</sup> - BRA total: 75.4 m<sup>2</sup>

Kjeller: BRA-e: 3.4 m<sup>2</sup>.

1. etasje: BRA-i: 67 m<sup>2</sup>.

Loft: BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Om økonomi og boligaksjeselskapet**

##### **\*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**

Kr 7 509 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Total husleie er på kr 7 509,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, bredbånd (GlobalConnect), kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask og forretningsførsel. Avtale om TV/strømming må inngås av den enkelte eier.

Husleien er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 4 843,-

Avdrag IN-lån: kr 222,-

Avdrag IN-lån: kr 1 022,-

Renter IN-lån: kr 155,-

Renter IN-lån: kr 1 267,-

Generalforsamlingen vedtok 06.05.2026 å innføre forbruksbasert betaling for varmtvann fra 01. september 2026. Dette vil medføre en endring i felleskostnadene som ikke er reflektert i beløpet over.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 08.05.2026, og avhenger av de avtaler som aksjeselskapet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som aksjeselskapet til enhver tid har inngått.

#### **Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi**

Total fellesgjeld for aksjelaget er kr 8 437 685,- pr. 08.05.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB Bank ASA  
Lånenummer: 12124859113  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 08.05.2026: kr 4 888 732,-  
Andel av saldo: kr 288 308,-  
Restløpetid: 185 terminer  
Type Rente: Flytende  
Rente: 5,35%  
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan gjøres to ganger per år, senest 10. mars eller 10. september.

Bank: DNB Bank ASA  
Lånenummer: 16364610347  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 08.05.2026: kr 3 548 953,-  
Andel av saldo: kr 35 343,-  
Restløpetid: 122 terminer  
Type Rente: Flytende  
Rente: 5,35%  
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan gjøres to ganger per år, senest 10. mars eller 10. september.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

#### **Andel felles formue**

Kr 33 474 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

#### **Aksjeselskapets eiendom**

Gnr. 225, Bnr. 52 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.  
Tomteareal er 780.10 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Registerbetegnelse**

Aksjenummer: 567-603, pålydende kr. 100 i As Christiesgate 34, org.nr.: 930862223.

#### **Opplysninger om aksjene (til denne enhet)**

Aksje nr. 567-603 i As Christiesgate 34 med tilhørende borettsrett til leilighet nr. H0101.

#### **Om aksjeselskapet**

AS Christiesgate 34 er et boligaksjeselskap med organisasjonsnummer 930862223. Bygningen består av 35 boligenheter. Selskapet har OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS (OBF) som forretningsfører.

Fra generalforsamling avholdt 06.05.2026 ble følgende vedtatt:

- Styrehonorar for 2025 ble satt til kr 60 000.
- Innføring av videoovervåking av portrommet.
- Innføring av forbruksbasert betaling for varmtvann fra 1. september 2026.

Styret har orientert om fremtidige vedlikeholdsbehov som er under vurdering. Dette inkluderer etablering av sykkelparkering, bytte av kjellervinduer, bytte til et online låsesystem, montering av døråpnere, maling av fellesarealer og bytte av postkasser. Bytte av takvinduer er planlagt for 2028/2029.

Selskapet har fellesvaskeri med inngang fra bakgården. Det er avtale om trappevask med Renhold Senter AS.

Utvendige forandringer som påvirker bebyggelsens utseende, slik som montering av radio-, TV- eller parabolantenner, krever styrets samtykke. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må heller ikke foretas uten styrets samtykke.

Ingen kan eie mer enn én aksjepost. Flere personer kan eie en aksjepost sammen, men dersom en av eierne ikke bor i leiligheten, må reglene for bruksoverlating følges.

Se vedlagt årsrapport for informasjon om viktige saker i selskapet. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler og øvrige dokumenter som er vedlagt.

### **Forretningsfører**

Obf Regnskapsbyrå AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Eierform**

Aksje

### **Boligtype**

Aksjeleilighet

### **Parkering**

Det medfølger ingen parkeringsplass til denne boligen, men det er parkeringsmulighet i gate etter gjeldende regler for området. Moped- og motorsykkelparkering skal avtales med styret. Det er også planer om å etablere ny sykkelparkering.

### **Adgang til utleie**

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

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser**

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 374 760,-. Den balanseførte egenkapitalen var per 31.12.2025 negativ med kr -12 903 643,-. Styret vurderer den reelle egenkapitalen som positiv, da balanseført verdi ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendommen.

I 2025 har styret blant annet endret strømavtale, noe som gir en årlig besparelse på kr 6 000,-, og sagt opp vaktmestertjenesten, som gir en årlig besparelse på ca. kr 40 000,-. På generalforsamlingen 06.05.2026 ble det vedtatt å innføre forbruksbasert betaling for varmtvann fra 1. september 2026. I følge selger har styret muntlig opplyst at oppstartsdatoen for betaling av varmtvann er tentativ og at datoen kan bli endret.

### **Aksjeselskapets forsikringselskap**

Protector Forsikring ASA  
Polisenummer felles forsikring 3228260

### **Diverse info**

#### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger et ferdig attestert ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert 12.01.1931. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Boligen er oppført ca. 1929, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest og kan være ferdigattestert, men i noen tilfeller er bare byggeanmeldelse registrert.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 22.09.2022 (gjelder Christies gate 34 A).
- Ferdigattest for sammenføring av bruksenheter datert 02.07.2018 (gjelder Christies gate 34 A).
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 13.07.2015 (gjelder Christies gate 34 A, B og C). I ferdigattesten er det anmerket følgende: "Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da dokumentasjon fra avfallsmottaker ikke er komplett. Da SØK/PRO/UTF for hele tiltaket har gått konkurs, velger etaten å ikke forfølge saken videre."
- Ferdig attestert arkivkort for forandringsarbeider datert 16.05.1953.
- Ekspedisjons-Dokument for innvendig forandring, ferdig attestert 15.05.1933.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik/endringer fra de opprinnelige byggemeldte tegningene:

- Soverom (mot bakgård) er omgjort til kjøkken og badrom
- Kjøkken (mot bakgård) er omgjort til soverom
- Entré og wc-rom er omgjort til hall

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler på bad og en panelovn på hovedsoverom. I stuen er det en peisovn som ble montert i 2023.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligaksjeselskapet har en kollektiv avtale om fiberbasert bredbånd med GlobalConnect. Avtale om TV/strømming må inngås av den enkelte eier.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

#### **Regulering**

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977.

Deler av eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med reguleringsplan S-172GO, Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsvn.-Byggelinje på nordsiden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.. Vedtaksdato: 04.06.1942.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

Eiendommen er omfattet av hensynssonene H190\_2 - Andre sikringssoner H 190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen).

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Saksnr: 202315257. Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
- Sakstype: Detaljregulering.

- Saksnr: 201901778. Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillaen. Saksnummer 202522370.
- Københavngaten 14 A-E - oppføring av balkonger. Saksnummer 202507567.
- Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger. Saksnummer 202514380.
- Marstrandgata 10 A-B - oppføring av bolig og næringsbygg. Saksnummer 202504638.
- Sannergata 14 - montering av solcelleanlegg på tak av parkeringshus. Saksnummer 202508542.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 719 500 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 6 878 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelsen kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av aksjelaget.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført.

### **Eier**

Johanne Halsnes Århus

Linda Christin Wigh

### **Heftelser**

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

0301/225/52:

25.01.1902 - Dokumentnr: 900535 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### **Andre relevante opplysninger**

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,00%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar\*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100,-

Eierskiftegebyr\*, kr 6 500,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Nøkkeltakst drift AS den 18.05.2026.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Haakon Landmark-Høyvik  
EiendomsMegler  
Telefon: 481 84 513  
E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje  
0855 OSLO  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















































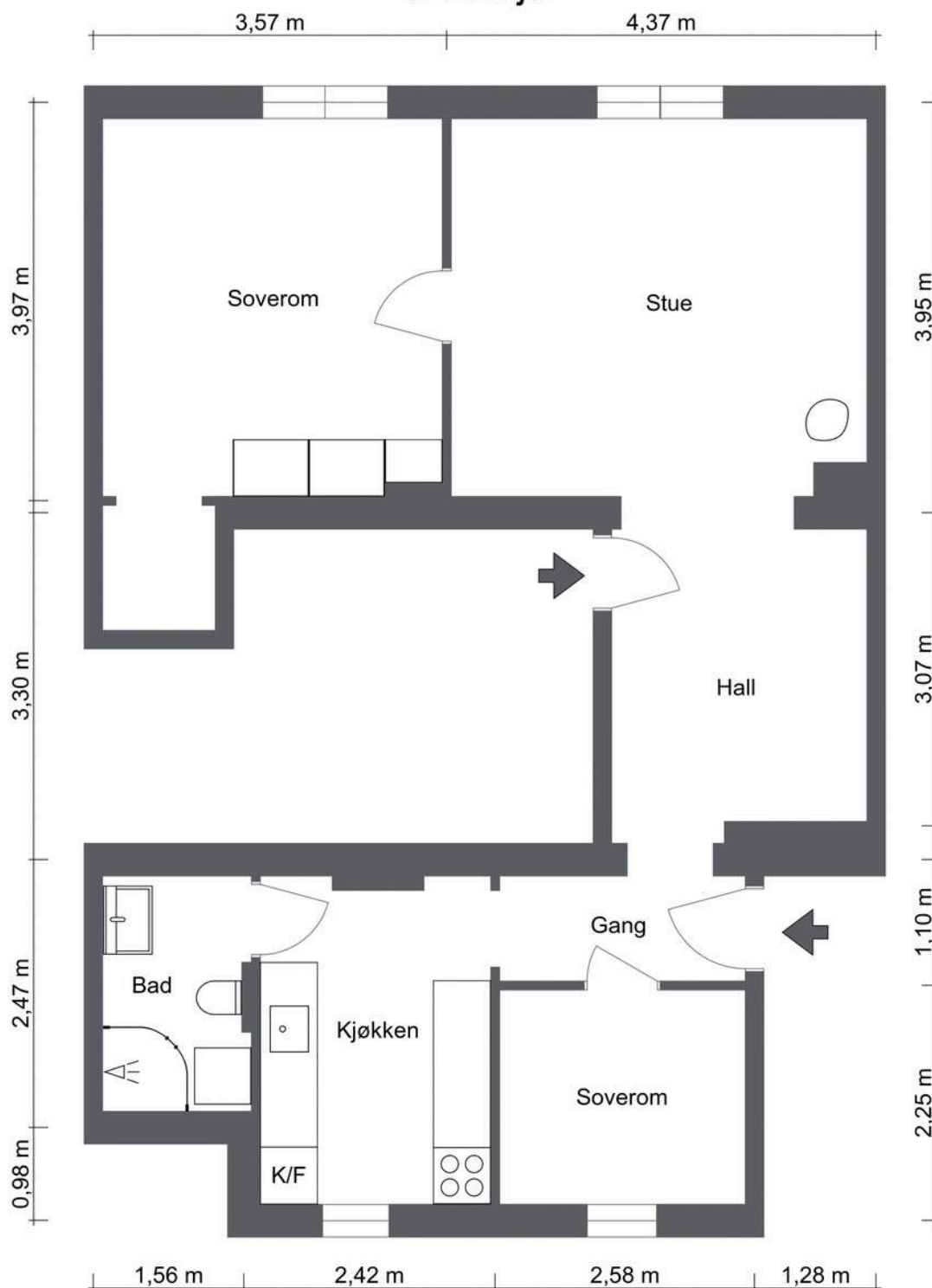








Christies gate 34B  
1. Etasje



Tegnet av Nøkkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.  
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**

# CHRISTIES GATE 34B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Biermanns gate</b> Linje 11N, 12N	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Biermanns gate</b> Linje 11, 12, 18	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 5	<b>14 min</b>	1 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>23 min</b>	1.8 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>8 min</b>	2.4 km

## SKOLER

<b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b> 538 elever, 23 klasser	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 494 elever, 24 klasser	<b>7 min</b>	0.5 km
<b>Lilleborg skole (1-7 kl.)</b> 276 elever, 21 klasser	<b>9 min</b>	0.6 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 431 elever, 30 klasser	<b>14 min</b>	1.1 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 227 elever, 16 klasser	<b>15 min</b>	1.2 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>8 min</b>	0.6 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>18 min</b>	



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

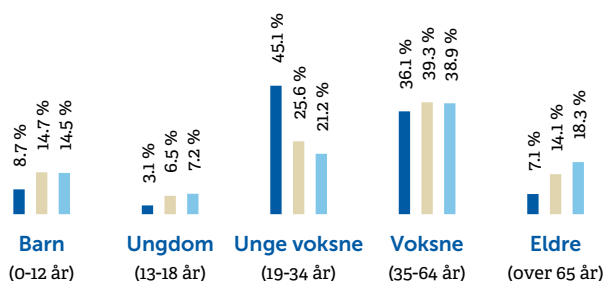
Bra 72/100



## NABOSKAPET

Høflige 56/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Hallenparken barnehage (1-6 år)</b> 88 barn	<b>2 min</b>	0.1 km
<b>Barnas Hus barnehage (0-5 år)</b> 183 barn	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)</b> 72 barn	<b>5 min</b>	0.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Joker Toftes Gate</b> Søndagsåpent	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Coop Extra Sannergata</b> PostNord	<b>3 min</b>	0.3 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER





-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 94/100

 **SHOPPINGUTVALG**  
Meget bra 87/100

 **MATVAREUTVALG**  
Stort mangfold 86/100

## SPORT

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Hallenhagen</b>          | <b>3 min</b>  |
| Ballspill   | 0.2 km   |
|  <b>Grünerløkka skole</b>    | <b>6 min</b>  |
| Aktivitetshall, ballspill   | 0.5 km   |
|  <b>SATS Ringnes Park</b>    | <b>5 min</b>  |
|  <b>Sagene Squash Senter</b> | <b>8 min</b>  |

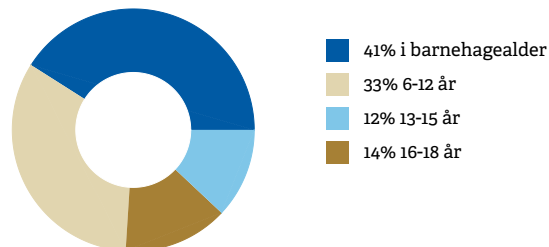
## BOLIGMASSE



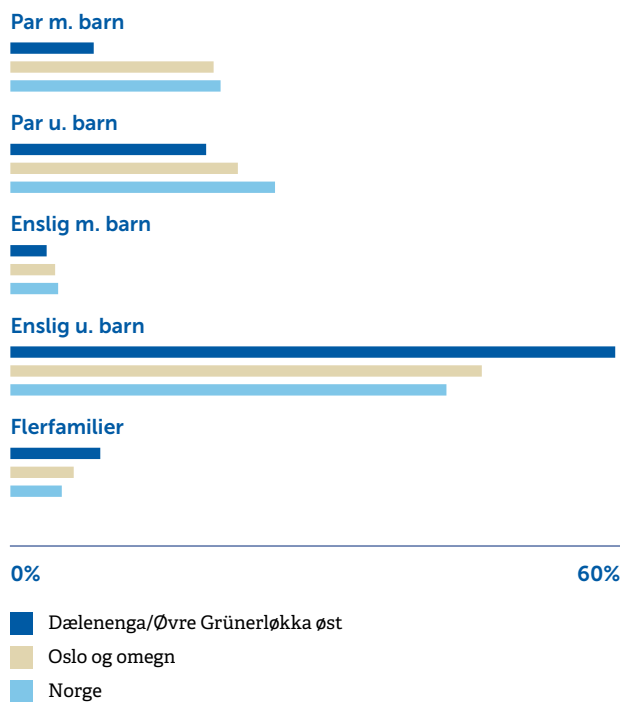
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Kjellands Hus</b>                | <b>10 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Ringnes Park Senter</b> | <b>4 min</b>   |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

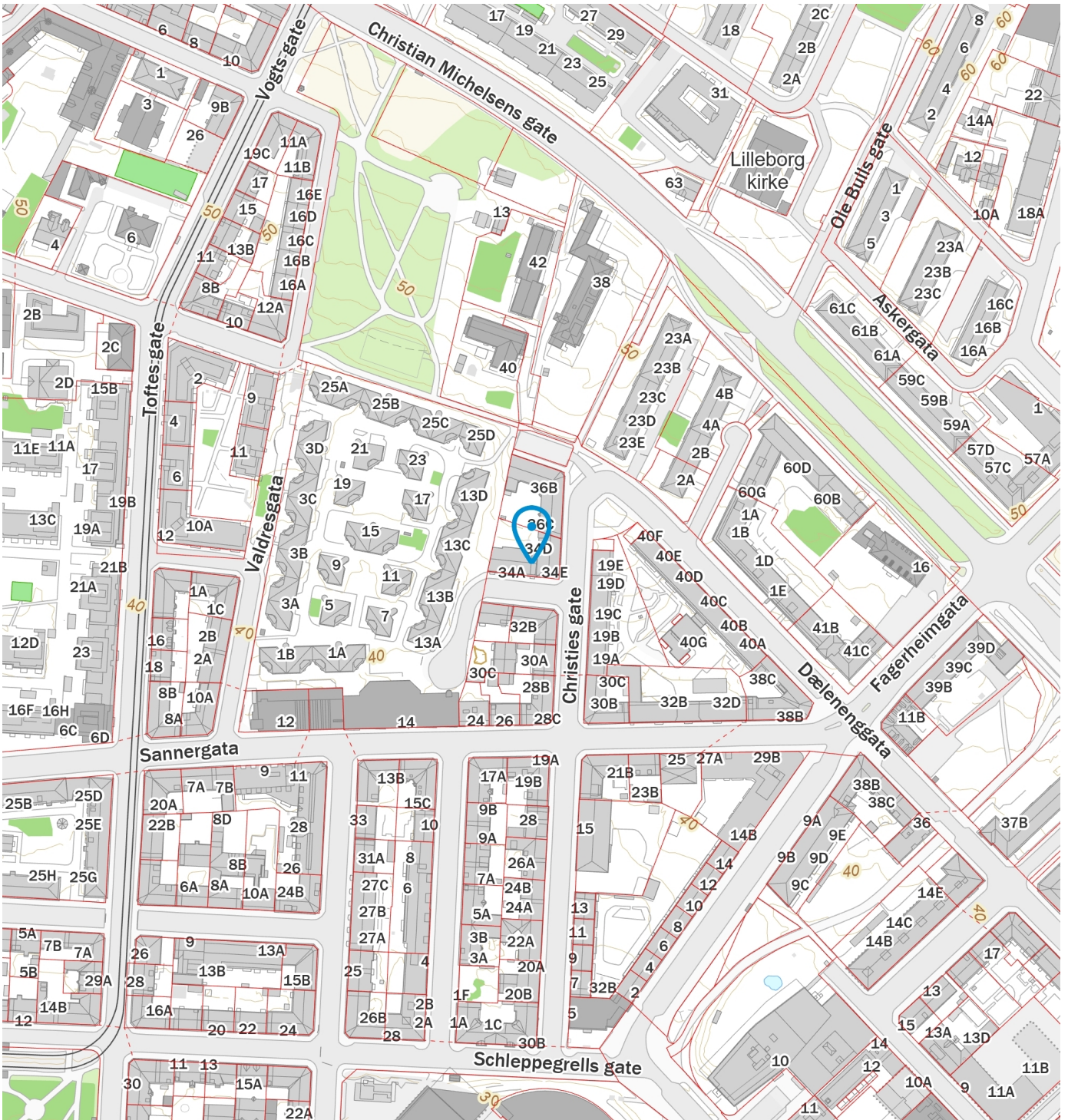
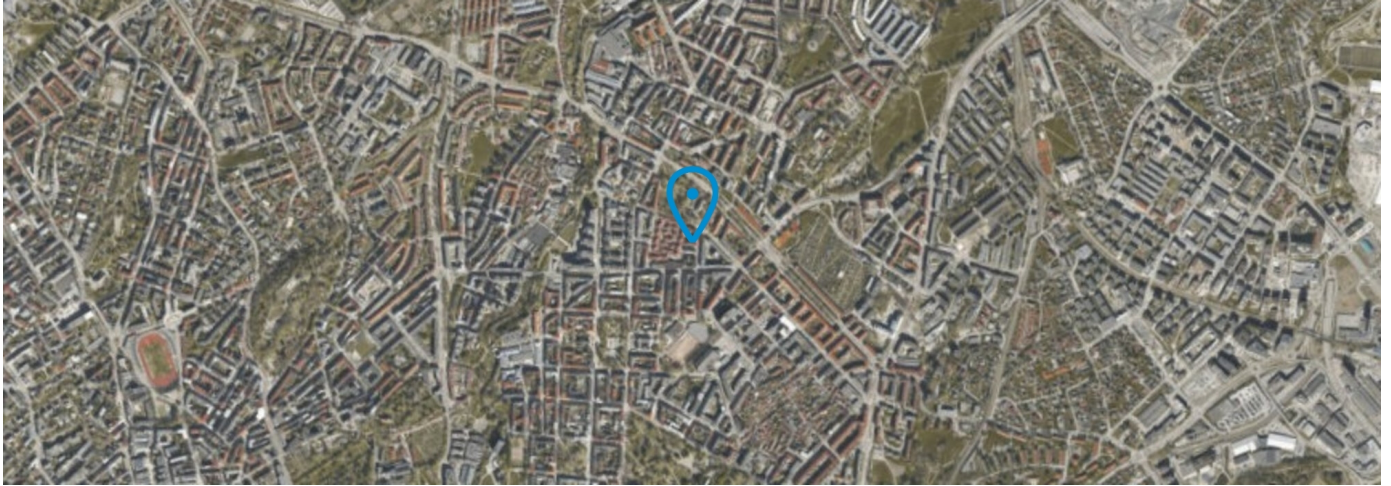


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>17%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>72%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

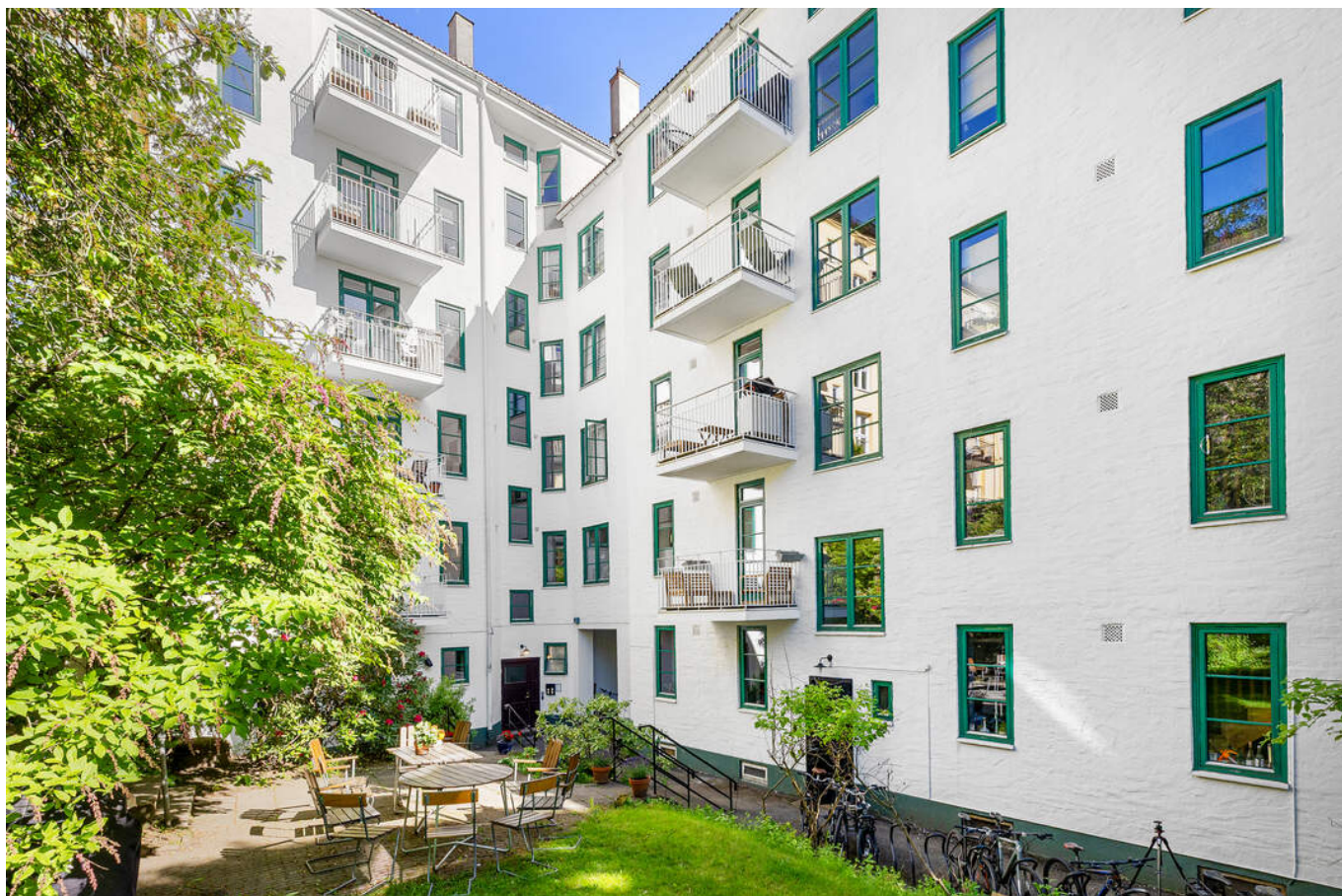
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Linda Christin Wigh  
Johanne Halsnes Århus

---

### Boligen

Christies Gate 34B  
0557 Oslo

0301-225/52/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Brødrene Bastiansen AS, TRG-Elektro AS & Norconsult AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av bad i regi av aksjelaget i 2012.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** TRG-Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg og montering av vifte på bad med styring.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av baderomsinventar (servantskap, servant og vegghengt speil) av forrige eier. Ukjent om dette er gjort av faglært eller ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sølvkre observert på badet ved noen tilfeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Brødrene Bastiansen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fornying av rørstammer på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rørleggerhuset AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Automatisk lekkasjestopper montert på kjøkken.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Sotbrann øverst i felles skorstein i 2024. Ingen skader på bygget. Pipeviften på toppen ble skadet og den ble byttet. Utover det var det ikke behov for ytterligere tiltak, ifølge brannvesenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Blikkenslager (ukjent firma)

**Beskrivelse av arbeidet:** Blikkenslager byttet pipeviften. Kontakt styret ved spørsmål.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Henriksen Peisforum Oslo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Demontering av gammel peis, og fjerning av steinfliser. Henriksen Peisforum muret opp ny vegg og støpte under peis. Ny peis av typen Scan 41-1, samt gulvplate i pulverlakkert stål ble deretter montert.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** TRG-Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av dimmer på hovedsoverom, samt tilstramming av stikkontakt. Montering av taklampe med dimmer i gang, komfyrvakt og baderomsvifte.

---

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier har opplyst om at de har byttet og montert nye stikkontakter i leiligheten.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## ♦ Ja

I regi av aksjelaget ble det montert flere balkonger i etasjene over i 2022. Dette affekterer ikke denne leiligheten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

## ♦ Ja

Arbeidet ble gjort i regi av aksjelaget. Kontakt styret ved spørsmål.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

## ♦ Ja

Forrige eier bestilte tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten i 2021.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

## ♦ Ja

På generalforsamling i aksjelaget 6/5 2026 ble det besluttet at A-konto for varmtvann skal opprettes. Startdato ukjent per idag. Kontakt styret ved spørsmål.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

## ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Christies gate 34B, 0557 OSLO**

Dato for energimerking

**22.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-299864**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80554680**

Gårdsnummer

**225**

Bruksnummer

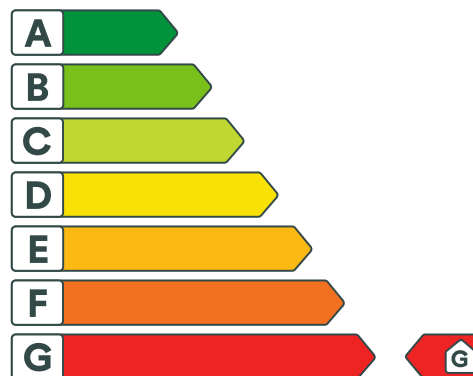
**52**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår

**1929**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**349,40 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**349,40 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**24 920 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Christies gate 34B, 0557 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Christies gate 34B, 0557 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 3: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: 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.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: 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. Monter 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 10: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 17: 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: 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.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Christies gate 34B , 0557 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 52

 Aksjenummer 567-603

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22391-1851

Eiendomsverdi ref nr: XU1388

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud



  
NøkkelTakst AS

En del av  
 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av

**NITO**

  
Nøkkeltakst AS

## 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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### BYGGEMÅTE:

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.  
Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt.  
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

### OPPVARMING:

Ildsted stue.  
Elektriske varmekabler på bad.  
Elektrisk oppvarming.

### ROMHØYDE:

Stue: 2,61m  
Bad: 2,36m  
Soverom: 2,43m

### BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 3,4kvm, samt en loftsbod målt til 5kvm.

### OPPGRADERINGER/VEDLIKEHOLD:

Hjemmelshaver opplyser om:  
•2021: Montert panelovn på hovedsoverom  
•2023: Demontering av gammel peis og fjerning av steinfliser på bakvegg. Montert ny peisovn, samt murt ny bakvegg, støpt under peis og montert gulvplate i pulverlakkert stål.  
•2024: Fiberbasert bredbånd og nytt callinganlegg i regi av styret i aksjelaget.  
•2024: Malt vegger og tak i stue  
•2025: Malt vegger i spisestue  
•2026: Montert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkken, montert vifte på bad, og lampe med dimmer i entre.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Brannklassifiserte inngangsdører.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:  
- Gulv: Laminat, tregulv.  
- Vegger: Veggplater, malte overflater.  
- Himling: Himlingsplater, slette overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er

subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.  
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av aksjelaget i 2012.  
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Innredning: Skap med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Plassert på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.  
Tilluft til kjøkken og mindre soverom via friskluftsentiler. Det savnes tilluft til stue og stort soverom.

Sikringer av automatsikringer.

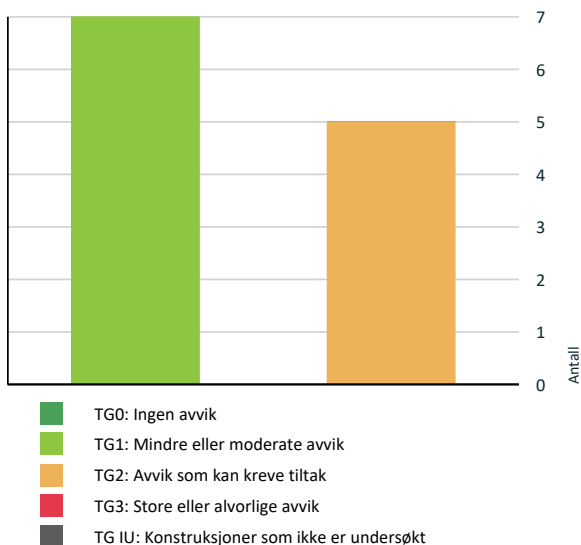
#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene dekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
- Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

### ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1929

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Brannklassifiserte inngangsdører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av aksjelaget i 2012. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



Bilde er av hjelpesluk. Hovedsluk er plassert under vaskemaskin og er ikke undersøkt.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

## Tilstandsrapport

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.  
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.  
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

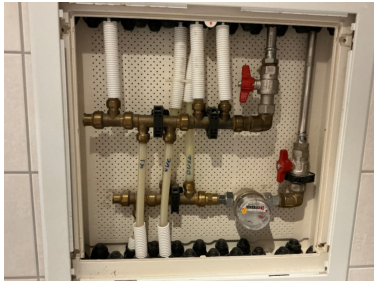
##### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Plassert på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Tilstandsrapport



### TE 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TE 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.  
Tilluft til kjøkken og mindre soverom via friskluftsentiler. Det savnes tilluft til stue og stort soverom.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
- Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

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

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreieien 44  
1470 LØRENSKOG

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Opplegg og montering av vifte på bad med styring.  
Opplegg og montering av lampe i mellomgang. Tilkobling av dimmer på soverom.  
Montert ny komfyrvakt på kjøkken. Datert 2026.

-

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

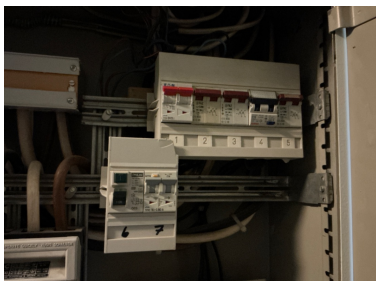
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2 -3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.



Kursnr.	Tiltak	Energiproduksjon og fordeling			230 V IT		
		Forbruk	Spenningsfall	Temperatur	Spenningsfall	Temperatur	Spenningsfall
1	Hovedsikringer						
2	Komfyrvakt	20	A	2 X B			
3	Lys kjøkken, soverom, hall og stue	30	A	2 X 4			
4	Stikk i stue	10	A	2 X 1,3			
5	Stikk i hall	10	A	2 X 1,3			
6	Jordfeilbryter kurs 2-3		A	3			
7	Bad = kjølefl. v.	C	O	16	A	30	13/2 X 2,5
8			A				X
9			A				X
10			A				X
11			A				X
12			A				X
13			A				X
14			A				X
15			A				X

## 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

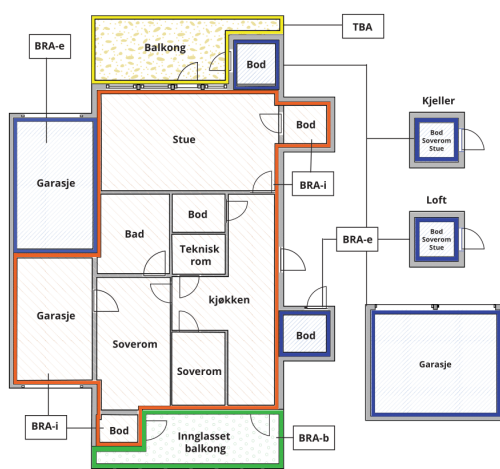
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjellerbod		3		3	
1. Etasje	67			67	
Loftsbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerbod			
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang		
Loftsbod			

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

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

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreveien 44  
1470 LØRENSKOG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Linda Christin Wigh	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	52		0	780.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Christies gate 34B

#### Hjemmelshaver

As Christiesgate 34

### Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
930862223		

### Innskudd, pålydende mm

#### Aksjenummer

567-603

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 3



AS Christiesgate 34	<b>Vår ref.:</b> 66/10010	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.11.1987
Christies gate 34 B	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 16.02.1990
0557 OSLO	<b>Eiere:</b> Johanne Halsnes Århus, Linda Christin Wigh	
<b>Organisasjonsnr:</b> 930 862 223	<b>Aksje:</b> 567-603	<b>Aksjeboenhetsnr:</b> 11

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 7 509

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	222
	Felleskostnader	4 843
	Avdrag IN-lån	1 022
	Renter IN-lån	155
	Renter IN-lån	1 267

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	323 650	Gjeld siste årsoppg.:	328 559
Klient ajourf. lån:	13 339 592,83	Klient gj. s. årsoppg.:	9 039 766

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124859113, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 185

Saldo per 08.05.2026: 4 888 732

Andel av saldo: 288 308

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2041 )

Lånenummer: 16364610347, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 08.05.2026: 3 548 953

Andel av saldo: 35 343

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2036 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Einar Tolo-Kaldhol

Adresse: Christies Gate 34 A

Postnr/-sted: 0557 OSLO

E-post: christiesgate34@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	33 474	Gjeld:	328 559	Andre inntekter:	3 562
		Utgifter:	19 306		

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	567-603	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	11

### 8: Bygning/eiendom

Byggear: 1928

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 2 av 3



AS Christiesgate 34	<b>Vår ref.:</b> 66/10010	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.11.1987
Christies gate 34 B	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 16.02.1990
0557 OSLO	<b>Eiere:</b> Johanne Halsnes Århus, Linda Christin Wigh	
<b>Organisasjonsnr:</b> 930 862 223		

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 225/52

Bygningstype: Bygård

Festø/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA      Polisenr: 3228260

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1928	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	066-002		

Fasiliteter:

#### STYREGODKJENNING

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjenning må innhentes gjennom OBF. Komplette opplysninger i vedlagt skjema kreves.

#### FELLESKOSTNADER

Det ble besluttet på generalforsamlingen i 2015 at felleskostnadene skal øke med 5 % 1. januar hvert år.

#### VASKERI

Boligaksjeselskapet har eget fellesvaskeri som er lokalisert med inngang fra bakgården. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

#### BREDBÅND

AS Christies gate 34 har kollektiv avtale om fiberbasert bredbånd med GlobalConnect. Avtale om tv/strømming kan inngås av den enkelte eier.

#### BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

#### VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

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

#### IN-LÅN

Boligaksjeselskapet har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12124859113 og 16364610347.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ⚠

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

#### VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utført: 08.05.26 Side 3 av 3



AS Christiesgate 34	<b>Vår ref.:</b> 66/10010	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.11.1987
Christies gate 34 B	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 16.02.1990
0557 OSLO	<b>Eiere:</b> Johanne Halsnes Århus, Linda Christin Wigh	
<b>Organisasjonsnr:</b> 930 862 223		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, og vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokkeanlegg ved portene.  
Nøkler til postkasse, leilighet, og lås til bod er den enkelte eiers/beboers ansvar. Det samme gjelder skilt til postkasse.

Annen informasjon:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

## **VEDTEKTER FOR AS CHRISTIES GATE 34**

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

### **1 Innledende bestemmelser**

#### **1.1 Selskapets firma og formål**

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

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

#### **1.2 Ansvarsbegrensning**

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

#### **1.3 Diskriminering**

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

### **2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte**

#### **2.1 Aksjer**

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

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

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

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

#### **2.2 Eierskifte**

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

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

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

## 3 Utøvelse av boretten

### 3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

### 3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.<sup>1</sup>

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

## **4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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

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

## **4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

## **4.4 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling og inndrivning**

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

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

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

## **5.2 Panterett**

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

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

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

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

### **6.2 Fravikelse**

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

## **7 Generalforsamling og styre<sup>3</sup>**

### **7.1 Generalforsamlingen**

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

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

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

<sup>2</sup> Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

<sup>3</sup> Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **7.4 Habilitet**

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

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

### **7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll**

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

Hver aksje gir en stemme.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

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

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

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

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

## **7.8 Styremedlemmer**

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

## **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

## **7.10 Styrets saksbehandling**

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Christies gate 34 Vedtatt:31. mai 2006

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

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

## **7.11 Forretningsfører**

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

## **7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

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

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

## **8 Revisjon**

### **8.1 Revisjon**

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

## Husordensregler for aksjeselskapet AS Christiesgate 34

### A. GENERELT

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

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

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

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

### B. LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

Eventuelle kostnader dekkes av andelseier.

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

### Sikkerhetsforskrifter

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

## **Begrensninger i forsikringerstatning/selvassuranse**

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

***Alle skadesaker skal meldes til styret som viderebehandler saken.***

## **C. LUFTING OG OPPVARMING**

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

## **D. BALKONGER**

Balkonger er den enkelte beboers ansvar.

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

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

## **E. OPPGANGENE**

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

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

## **F. KJELLERGANGER OG BODER**

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

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

## **G. SØPPEL**

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

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

Spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon for eiers egen regning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ordensregler  
Christiesgate 34 AS

## ***I. UTEOMRÅDET***

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

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

Moped- og motorsykkelparkering skal avtales med styret.

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

## ***J. FELLESVASKERIET***

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

Beboere skal forlate vaskerommet ryddig og klart til neste bruker.

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

## ***K. DUGNADER***

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

Alt som er lagret i fellesarealer vil bli kastet.

## ***L. DYREHOLD***

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

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

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

## ***M. EIERSKIFTE / UTLEIE***

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**AS Christiesgate 34**

**generalforsamling  
2026**

**Innkalling -  
Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 06.05.2026,  
kl 17:00

Sted: Valdresgata 1B, i  
fellesrommet til  
Valdresgata Borettslag

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **Generalforsamling i AS Christiesgate 34**

Onsdag 06.05.2026, kl 17:00  
Valdresgata 1B, i fellesrommet til Valdresgata Borettslag

### **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Christiesgate 34**

#### **1.1 Valg av møteleder**

Styret foreslår Einar Tolo-Kaldhol

#### **1.2 Opptak navnefortegnelse**

#### **1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

Styret foreslår at Ludvig Sebastian Engelsen Lynum fører protokoll. To protokollvitner velges av generalforsamlingen.

#### **1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Årsmelding 2025**

### **3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026**

#### **3.1 Årsregnskapet for 2025**

#### **3.2 Revisjonsberetning**

#### **3.3 Orientering om budsjett for 2026**

#### **3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Boligaksjelaget har over tid hatt en relativt lav honorering av styret og ligger 47% under tilsvarende borettslag/boligaksjelag. Samtidig har rekruttering til styret vært krevende, og selv om ikke økonomien skal være motiverende for styreverv, er boligaksjelaget etter styrets mening nødt til å heve styrehonoraret for å få aksjeeiere til å stille.

Alternativt vil være å få et profesjonelt styre fra OBF eller tilsvarende, noe som antas å være kostbart. Anslagsvis 2-3 ganger det som nå betales.

I forrige periode hadde boligaksjelaget et honorar på 42000 kr, 1167 kr pr leilighet.

OBF har sendt over en oversikt som viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag/boligaksjelag med størrelse 6-30 leiligheter ligger på 2409 kroner pr. leilighet, mens det for borettslag/boligaksjelag med størrelse 30-80 leiligheter ligger på 2186 kroner pr. leilighet.

Styret fremmer derfor forslag om et styrehonorar på 60000 kr, slik at avstanden mellom vårt boligaksjelag og sammenlignbare lag reduseres. Nytt styrehonorar vil utgjøre 1667 kr pr. leilighet.

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 60000 kr.

### **4. Orientering**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov fremover**

Styret har det siste året kartlagt de behov som foreligger og ønsker å orientere boligaksjeeierne om hvilke utviklingsgrep styret vurderer.

### 1. Etablering av sykkelparkering under tak:

Styret har over tid registrert at det er et stadig større antall sykler i aksjelaget og synes dette er positivt. Dessverre så er sykkelparkeringen ikke lenger tilstrekkelig og sykkelrommet er lite tilgjengelig.

Styret ønsker derfor å etablere en ny sykkelparkering utenfor vaskerommet. Løsningen vil ta noe av grøntarealet.

### 2. Bytte av kjellervindu

Kjellervinduene i boligaksjelaget har passert sine levetid og er i dårlig forfatning, slik at skadedyr og kjæledyr enkelt kan ta seg inn der. Vinduene er heller ikke tette i forhold til vær og vind.

Kjellervinduene bør derfor byttes til vinduer som holder dagens standard.

### 3. Bytte av låsesystem

Boligaksjelaget har i dag et digitalt offline låsesystem for inngangsdører og til felles areal. Systemet er tungvint og krevende å vedlikeholde. Og systemet mangler funksjoner som online systemer har.

Styret ønsker derfor å bytte låsesystem til et som er online. Dette vil lette vedlikeholdet og administrasjonen, samt gi tilgang på funksjonalitet som gjeste-/håndverker kode.

### 4. Montering av døråpner

Styret har fått innspill fra aksjeeiere om at det er ønskelig med automatisk døråpner på inngangsdørene og styret støtter at dette kan være nyttig for beboere.

### 5. Maling av fellesarealer

Malingen i enkelte av trappeoppgangen har begynt å bli slitt enkelte plasser, slik at det av estetiske hensyn kan være hensiktsmessig å få malt fellesarealene.

### 6. Bytte av postkasser

Det er kommet ønske fra aksjeeiere om å bytte postkassene i boligaksjelaget. Postkassene er gamle og utfordrende å skaffe lås og nøkkel til, hvis disse går tapt.

Nye postkasser vil koste ca 180000 kr og kostnaden må vurderes i forhold til nytten, når vi ser den begrensede mengden post som kommer til beboerne i boligaksjelaget.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 7. Bytte av takvinduer

Takvinduene over trappeoppgangene i A og B inngangen begynner å nærme seg slutten på sin levetid og bør oppgraderes. Styret ønsker å planlegge dette med tanke på gjennomføring i 2028/2029.

**Forslag til vedtak:** Orientering tas til etterretning, med de innspill som fremkom på generalforsamlingen.

## 5. Forslag

### 5.1 Videoovervåkning av portrom

Styret har den seneste tid fått noen tilbakemeldinger om at det er forsvunnet gjenstander fra portrommet og Styret fremmer derfor forslag om at det etableres videoovervåkning av portrommet.

I henhold til Datatilsynet sine retningslinjer kan det etableres videoovervåkning hvis generalforsamlingen vedtar det, at overvåkningen er skiltet, at opptakene ikke lagres i mer enn 7 dager, at tilgang til opptakene er tilgangsstyrt, begrenset og logges.

**Forslag til vedtak:** Det innføres videoovervåkning av portrommet fra det tidspunkt styret bestemmer i tråd med Datatilsynet sine retningslinjer.

### 5.2 Innføring av forbruksmålt varmtvann

Boligaksjelaget har pr i dag en ordning med fordeling av varmtvanns forbruk basert på fordelingsbrøk.

Denne ordningen medfører at beboerne ikke har noe insitament til å være bevisst på sitt varmtvanns forbruk.

Ved oppussing av badene for noen år siden ble det montert måler for vær leilighet.

Styret foreslår derfor at det innføres en ordning med forbruksbasert betaling for varmtvann.

Ordnningen innebærer at aksjeeierne vil innbetalt et forskudd til A-konto, som avregnes ved års slutt basert på bilde av varmtvanns måleren i vannskadet til den enkelte leilighet.

Fordelen med ordningen er at den enkelte aksjeeier får en motivasjon for å være bevisst sitt varmtvanns forbruk.

**Forslag til vedtak:** Det innføres forbruksbasert betaling av varmtvann fra 01. September 2026

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styret har i 2025/2026 bestått av styreleder Einar Tolo-Kaldhol, styremedlem Ingvild Tolo-Kaldhol, styremedlem Eline Strømmen Pettersen, varamedlem Frida Berntsen og varamedlem Lars Erling Stensen. Perioden til styremedlem Ingvild Tolo-Kaldhol, styremedlem Eline Strømmen Pettersen, varamedlem Frida Berntsen og varamedlem Lars Erling Stensen utløper i år og ingen av de har ønsket gjenvalg.

I henhold til vedtektene til boligaksjelaget skal styret ha minst 3 medlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer.

Boligaksjelaget har ikke hatt valgkomite i perioden, så oppgaven er blitt gjort av styret.

Med et ønske om å øke aktiviteten i styret har styret jobbet aktivt for å rekruttere nye styremedlemmer og totalt fem stykker har meldt sin interesse. På bakgrunn av dette foreslår styret at det velges et styre med fem medlemmer.

Forslag til styremedlemmer:

Ingeborg Mull for 2 år

Johan Fredrik Bygland for 2 år

Josefine Furu for 2 år

Ludvig Sebastian Engelsen Lynum for 2 år

**Forslag til vedtak:** Som medlem av styret velges Ingeborg Mull, Johan Fredrik Bygland, Josefine Furu og Ludvig Sebastian Engelsen Lynum, alle for 2 år

**Styrets innstilling:** Som medlem av styret velges Ingeborg Mull, Johan Fredrik Bygland, Josefine Furu og Ludvig Sebastian Engelsen Lynum, alle for 2 år

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer i perioden 2025/2026 har vært Frida Berntsen og Lars Erling Stensen. Ingen av de har ønsket gjenvalg.

Styret har ikke funnet kandidater til varamedlemmer, og oppfordrer aksjeeiere som kan tenke seg å være varamedlem om å melde seg på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å supplere styret med to varamedlemmer.

### 6.3 Valg av valgkomité

Boligaksjelaget har i 2025/2026 ikke hatt noe valgkomite og oppgaven er blitt løst av styret. Det er ønskelig med en egen valgkomite og det er ønskelig at valgkomiteen har erfaring fra styrearbeid.

Styret har funnet en kandidat til valgkomiteen, men håper at valgkomiteen kan suppleres med flere medlemmer på generalforsamlingen.

Styret foreslår Ingvild Tolo-Kaldhol.

**Forslag til vedtak:** Som medlem av valgkomiteen velges Ingvild Tolo-Kaldhol for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

Oslo, 05.03.2026

Styret i AS Christiesgate 34

Styreleder, Einar Tolo-Kaldhol  
Styremedlem, Eline Stømner Pettersen  
Styremedlem, Ingvild Tolo-Kaldhol  
Varamedlem, Lars Erling Stensen  
Varamedlem, Frida Berntsen

# ÅRSMELDING 2025



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsmelding 2025 for AS Christiesgate 34

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Einar Tolo-Kaldhol  
Styremedlem, Eline Stømner Pettersen  
Styremedlem, Ingvild Tolo-Kaldhol  
Varamedlem, Lars Erling Stensen  
Varamedlem, Frida Berntsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på [christiesgate34@gmail.com](mailto:christiesgate34@gmail.com)

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Generelle opplysninger om AS Christiesgate 34

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Digital utsendelse av dokumenter

AS Christiesgate 34 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

### Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Christiesgate 34 har avtale om trappevask med Renhold Senter AS som kan kontaktes på [post@renholdsenter.no](mailto:post@renholdsenter.no) ved behov. Vaktmestertjenestene er sagt opp etter manglende oppfølging fra leverandør. Ulike alternativer vurderes.

### Bredbånd, kabel-tv

AS Christiesgate 34 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd. Beboerne kan selv avtale tv-pakke (strømming).

### Nøkler, skilt

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Styret har ingen reservenøkler eller tilgang til leilighetene, og heller ikke til boder eller postkasser.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Omexom Elsikkerhet AS har den 17.12.2025 utført kontroll av elektrisk anlegg. Styret har mottatt tilsynsrapport og igangsatt tiltak for å utbedre avvik.
- **Feier har utført tilsyn... XXXX**

## Forsikring

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Bytte av belysning i fellesarealer.

2025: Utbedring av balkonger. Skifte til lamper med bevegelsessensor i baktrapper og loft.

2024: Skiftet en avtrekksvifte. Nytt callinganlegg. Fiberbasert bredbånd.

2023: Ingen

2022: Balkonger og fasade.

2021: Maling oppganger og innvendige fellesarealer.

2020: Ingen

2019: Skiftet en avtrekksvifte, kontrollert gjenværende.

2018: Ingen

2017: Ingen

2016: Nytt ferskvannsinntak fra kommunens rørledning

2015: Piperehabilitering

2015: Vedlikehold baktrapper

2014: Videre sikring av låsesystem i porter og inngangsdører

2014: Installasjon av tvungen ventilasjon i problematiske pipeløp

2013: Vedlikehold av yttervegger/fasade i første etasje og portrom

2013: Utskifting callinganlegg og låser

2012: Utbedring av elektrisk anlegg etter pålegg fra det lokale eltilsyn

2012: Utbedring av stormskade på gavl

2011/2012: Rehabilitering av vannledningsnett og våtrom

2011: Rehabilitering av tak og vedlikehold av ventilasjon

2010: Reparasjoner av vannlekkasjer fra taket

2010: Gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2009/2010: Oppmuring av piperne over taket

2009/2010: Nye vinduer og verandadører

2002: Næringslokale ble bygget om til to leiligheter

1999/2000: Nye dører

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 19 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på opprydning i gamle avtaler og å få oversikt.

- Endret strømavtale, med en årlig besparelse på kr. 6000 kr
- Innhentet tilbud og gjennomført utbedring av skader på balkongene i boligaksjelaget
- Sagt opp vaktmestertjenesten fordi de ikke levert noen tjenester. De bare signerte på at de hadde vært der. Årlig besparelse ca. 40000 kr
- Utvidet renholds avtalen med matter til inngangspartiene som byttes jevnlig. Kostand ca. 6000 kr år.
- Hentet inn tilbud på postkasser
- Kjøpt inn nye lamper til fellesarealene og startet med å byttet disse.
- Gjennomført Eltilsyn og svart ut avvik.
- Kjøpt inn robotgressklipper på halv pris. Besparelse ca. 6000 kr
- Jevnlig bestilling av nøkkelbrikker til beboere

28.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i AS Christiesgate 34

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

# ÅRSREGNSKAP 2025



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	2 741 668	2 715 970	2 759 816	0
<b>Sum</b>		<b>2 741 668</b>	<b>2 715 970</b>	<b>2 759 816</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>2 741 668</b>	<b>2 715 970</b>	<b>2 759 816</b>	<b>0</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	127 294	121 707	130 000	0
Lønn og honorar	3	47 922	47 922	47 922	0
Vedlikehold	4	882 395	585 403	330 000	0
Eksterne tjenester	5	104 913	125 247	136 000	0
Kabel-tv og bredbånd		121 380	224 120	280 000	0
Forsikring		123 245	111 421	118 000	0
Kommunale avgifter		511 853	469 913	533 000	0
Brensel og strøm		144 012	146 849	160 000	0
Andre driftsutgifter	6	26 518	25 035	25 000	0
Avskrivninger	11	3 010	3 010	0	0
<b>Sum</b>		<b>2 092 542</b>	<b>1 860 627</b>	<b>1 759 922</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>649 127</b>	<b>855 343</b>	<b>999 894</b>	<b>0</b>
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		189 759	131 581	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>838 885</b>	<b>986 924</b>	<b>999 894</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	2	76 261	67 894	0	0
Renteinntekter	7	29 673	35 979	0	0
Rentekostnad	8	570 059	644 934	595 682	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-464 125</b>	<b>-541 061</b>	<b>-595 682</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>374 760</b>	<b>445 863</b>	<b>404 212</b>	<b>0</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-1 418 115	-1 160 572	-504 272	0
Andre endringer i disponible midler	9	737 439	542 492	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>9</b>	<b>-305 916</b>	<b>-172 217</b>	<b>-100 060</b>	<b>0</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	294 951	297 961
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	10	2 500	2 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>297 451</b>	<b>300 461</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 079
Til gode av forretningsfører		0	100
Forskuddsbetalte kostnader	12	141 475	133 360
Andre fordringer		333 818	47 789
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		27 533	692 299
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>502 826</b>	<b>883 627</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 278</b>	<b>1 184 088</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	115 500	115 500
Annen egenkapital 1.1		-13 393 903	-13 839 766
Årets resultat	9	374 760	445 863
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-12 903 643</b>	<b>-13 278 403</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	9 080 576	10 498 691
IN-innbetalinger	15	4 537 035	3 802 606
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 617 612</b>	<b>14 301 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 523	5 135
Gjeld til forvaltningsklient		0	100
Leverandørgjeld		10 115	139 498
Påløpne renter		42 590	3 356
Annen kortsiktig gjeld		18 081	13 104
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 309</b>	<b>161 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 703 920</b>	<b>14 462 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 278</b>	<b>1 184 088</b>

Oslo 30.04.26

Styret i AS Christiesgate 34

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Einar Tolo-Kaldhol  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ingvild Tolo-Kaldhol  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eline Stømner Pettersen  
Styremedlem

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

### Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 646 136	1 567 728	1 646 208	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	13 800	13 800	14 214	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	316 616	348 957	325 116	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	224 587	200 604	202 744	0
3626 a konto renter særfordelt lån	253 443	295 976	270 006	0
3627 a konto avdrag særfordelte lån	287 087	288 904	301 528	0
<b>Sum</b>	<b>2 741 668</b>	<b>2 715 970</b>	<b>2 759 816</b>	<b>0</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 875	5 625	6 000	0
Forretningsførerhonorar	91 104	87 162	90 000	0
Aksjeutbytte fra OBF	-76 261	-67 894	0	0
Annen regnskapsførsel	30 315	28 920	34 000	0
<b>Sum</b>	<b>51 033</b>	<b>53 813</b>	<b>130 000</b>	<b>0</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.  
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	42 000	42 000	42 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	5 922	0
<b>Sum</b>	<b>47 922</b>	<b>47 922</b>	<b>47 922</b>	<b>0</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.  
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktige til og ha OTP.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	823 355	461 423	330 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 518	113 993	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 522	9 987	0	0
<b>Sum</b>	<b>882 395</b>	<b>585 403</b>	<b>330 000</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	29 400	44 100	47 000	0
6360 Renhold	52 350	51 225	52 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	13 500	12 625	22 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	9 663	17 297	15 000	0
<b>Sum</b>	<b>104 913</b>	<b>125 247</b>	<b>136 000</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 188	2 296	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 840	5 024	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 820	3 358	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-5 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 320	8 326	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 351	11 031	25 000	0
<b>Sum</b>	<b>26 518</b>	<b>25 035</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	28 853	34 863	0	0
8059 Andre renteinntekter	819	1 117	0	0
<b>Sum</b>	<b>29 673</b>	<b>35 979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1212.48.59113	0	348 957	325 396	0
8145 Lånenr 1636.46.10347	0	295 977	270 286	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	316 616	0	0	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	253 443	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>570 059</b>	<b>644 934</b>	<b>595 682</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>722 433</b>	<b>894 650</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	374 760	445 863
Tilbakeføring avskrivninger	3 010	3 010
Avdrag langsiktig lån	-1 418 115	-1 160 572
Annen langsiktig gjeld	734 430	539 482
Endring av bygningsverdi	-3 010	-3 010
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-305 916</b>	<b>-172 217</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>416 518</b>	<b>722 433</b>

### Note 10 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
<b>Sum</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

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

### Note 11 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	300 971
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	300 971
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 019
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	294 951

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

---

### Note 11 - Eiendeler

Årets avskrivninger :	3 010
Antatt levetid i år :	100

---

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	131 360	123 245
1749 Forskuddsbetalte kostnader	10 115	10 115
<b>Sum</b>	<b>141 475</b>	<b>133 360</b>

### Note 13 - Aksjekapitalen

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

### Note 14 - Egenkapital

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Diverse malingsarbeid og riving/oppbygging av veranda.	
Lånenummer:	<b>16364610347</b>	<b>12124859113</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2012
Rentesats:	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 300 000	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 790 589	5 708 102
Avdrag i perioden:	925 931	532 995
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 864 659</b>	<b>5 175 108</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 155 859	3 805 956
Andelssaldo 01.01:	452 638	3 349 968
Innbetalt IN i perioden:	615 780	308 408
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	51 396	138 363
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 017 022</b>	<b>3 520 014</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 881 680</b>	<b>8 695 121</b>

### Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124859113	3	300 782	902 346
	4	292 348	1 169 392
	7	217 856	1 524 992
	6	187 169	1 123 014
	1	155 388	155 388
	1	142 776	142 776
	1	136 336	136 336
	1	20 867	20 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364610347	2	237 769	475 538
	1	232 410	232 410
	3	228 541	685 623
	4	145 336	581 344
	3	141 533	424 599
	1	138 069	138 069
	1	134 201	134 201
	4	131 603	526 412
	2	117 531	235 062
	1	116 772	116 772
	1	49 512	49 512
	1	44 994	44 994
	1	37 263	37 263
	1	37 175	37 175
	1	36 211	36 211
	1	26 983	26 983
	2	23 180	46 360
	1	19 245	19 245

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 66 AS Christiesgate 34

### Lån

1	16 889	16 889
---	--------	--------

### Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 297 961.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for AS Christiesgate 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Christiesgate 34**

Styreleder	Einar Tolo-Kaldhol (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Ingvild Tolo-Kaldhol (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Eline Stømner Pettersen (sign.)	27.04.2026

Til generalforsamlingen i AS Christiesgate 34

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Christiesgate 34 som viser et overskudd på NOK 374 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

---

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



**PrimeGlobal**  
An Association of  
Independent Accountina Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
28.04.2026

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

Lillestrøm, 28. april 2026  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
28.04.2026

## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.04.2026 20:30:22

*Signaturmetode*

Buypass (NO)

PROTOKOLL  
2026



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Christiesgate 34 onsdag 06.05.2026 kl. 17:00 - Valdresgata 1B, i fellesrommet til Valdresgata Borettslag.

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Christiesgate 34

#### 1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Einar Tolo-Kaldhol

#### Vedtak:

Einar Tolo-Kaldhol ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 10 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

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

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Styret foreslår at Ludvig Sebastian Engelsen Lynum fører protokoll. To protokollvitner velges av generalforsamlingen.

#### Vedtak:

Ludvig Sebastian Engelsen Lynum ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Johan og Eline valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### Vedtak:

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

### 2. Årsmelding 2025

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

### 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

#### 3.1 Årsregnskapet for 2025

#### Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **3.2 Revisjonsberetning**

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

## **3.3 Orientering om budsjett for 2026**

### **Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

## **3.4 Godtgjørelser (styrehonorer)**

Boligaksjelaget har over tid hatt en relativt lav honorering av styret og ligger 47% under tilsvarende borettslag/boligaksjelag. Samtidig har rekruttering til styret vært krevende, og selv om ikke økonomien skal være motiverende for styreverv, er boligaksjelaget etter styrets mening nødt til å heve styrehonoraret for å få aksjeeiere til å stille.

Alternativt vil være å få et profesjonelt styre fra OBF eller tilsvarende, noe som antas å være kostbart. Anslagsvis 2-3 ganger det som nå betales.

I forrige periode hadde boligaksjelaget et honorar på 42000 kr, 1167 kr pr leilighet.

OBF har sendt over en oversikt som viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag/boligaksjelag med størrelse 6-30 leiligheter ligger på 2409 kroner pr. leilighet, mens det for borettslag/boligaksjelag med størrelse 30-80 leiligheter ligger på 2186 kroner pr. leilighet.

Styret fremmer derfor forslag om et styrehonorar på 60000 kr, slik at avstanden mellom vårt boligaksjelag og sammenlignbare lag reduseres. Nytt styrehonorar vil utgjøre 1667 kr pr. leilighet.

### **Vedtak:**

Styret honoreres med kr 60 000 kr

## **4. Orientering**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov fremover

Styret har det siste året kartlagt de behov som foreligger og ønsker å orientere boligaksjeeierne om hvilke utviklingsgrep styret vurderer.

### 1. Etablering av sykkelparkering under tak:

Styret har over tid registrert at det er et stadig større antall sykler i aksjelaget og synes dette er positivt. Dessverre så er sykkelparkeringen ikke lenger tilstrekkelig og sykkelrommet er lite tilgjengelig.

Styret ønsker derfor å etablere en ny sykkelparkering utenfor vaskerommet. Løsningen vil ta noe av grøntarealet.

### 2. Bytte av kjellervindu

Kjellervinduene i boligaksjelaget har passert sine levetid og er i dårlig forfatning, slik at skadedyr og kjæledyr enkelt kan ta seg inn der. Vinduene er heller ikke tette i forhold til vær og vind.

Kjellervinduene bør derfor byttes til vinduer som holder dagens standard.

### 3. Bytte av låsesystem

Boligaksjelaget har i dag et digitalt offline låsesystem for inngangsdører og til felles areal. Systemet er tungvint og krevende å vedlikeholde. Og systemet mangler funksjoner som online systemer har.

Styret ønsker derfor å bytte låsesystem til et som er online. Dette vil lette vedlikeholdet og administrasjonen, samt gi tilgang på funksjonalitet som gjeste-/håndverker kode.

### 4. Montering av døråpner

Styret har fått innspill fra aksjeeiere om at det er ønskelig med automatisk døråpner på inngangsdørene og styret støtter at dette kan være nyttig for beboere.

### 5. Maling av fellesarealer

Malingen i enkelte av trappeoppgangen har begynt å bli slitt enkelte plasser, slik at det av estetiske hensyn kan være hensiktsmessig å få malt fellesarealene.

### 6. Bytte av postkasser

Det er kommet ønske fra aksjeeiere om å bytte postkassene i boligaksjelaget. Postkassene er gamle og utfordrende å skaffe lås og nøkkel til, hvis disse går tapt.

Nye postkasser vil koste ca 180000 kr og kostnaden må vurderes i forhold til nytten, når vi ser den begrensede mengden post som kommer til beboerne i boligaksjelaget.

### 7. Bytte av takvinduer

Takvinduene over trappeoppgangene i A og B inngangen begynner å nærme seg slutten på sin levetid og bør oppgraderes. Styret ønsker å planlegge dette med tanke på gjennomføring i 2028/2029.

### Vedtak:

Tatt til orientering. Tone i rommet på at kjellervinduene haster.

## 5. Forslag

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **5.1 Videoovervåkning av portrom**

Styret har den seneste tid fått noen tilbakemeldinger om at det er forsvunnet gjenstander fra portrommet og Styret fremmer derfor forslag om at det etableres videoovervåkning av portrommet.

I henhold til Datatilsynet sine retningslinjer kan det etableres videoovervåkning hvis generalforsamlingen vedtar det, at overvåkingen er skiltet, at opptakene ikke lagres i mer enn 7 dager, at tilgang til opptakene er tilgangsstyrt, begrenset og logges.

### **Vedtak:**

Vedtak:

*11 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.*

## **5.2 Innføring av forbruksmålt varmtvann**

Boligaksjelaget har pr i dag en ordning med fordeling av varmtvanns forbruk basert på fordelingsbrøk.

Denne ordningen medfører at beboerne ikke har noe insitamant til å være bevisst på sitt varmtvanns forbruk.

Ved oppussing av badene for noen år siden ble det montert måler for vær leilighet.

Styret foreslår derfor at det innføres en ordning med forbruksbasert betaling for varmtvann.

Ordningen innebærer at aksjeeierne vil innbetalt et forskudd til A-konto, som avregnes ved års slutt basert på bilde av varmtvanns måleren i vannskadet til den enkelte leilighet.

Fordelen med ordningen er at den enkelte aksjeeier får en motivasjon for å være bevisst sitt varmtvanns forbruk.

### **Vedtak:**

Det innføres forbruksbasert betaling av varmtvann fra 01. September 2026

## **6. Valg av tillitsvalgte**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styret har i 2025/2026 bestått av styreleder Einar Tolo-Kaldhol, styremedlem Ingvild Tolo-Kaldhol, styremedlem Eline Strømmen Pettersen, varamedlem Frida Berntsen og varamedlem Lars Erling Stensen. Perioden til styremedlem Ingvild Tolo-Kaldhol, styremedlem Eline Strømmen Pettersen, varamedlem Frida Berntsen og varamedlem Lars Erling Stensen utløper i år og ingen av de har ønsket gjenvalg.

I henhold til vedtektene til boligaksjelaget skal styret ha minst 3 medlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer.

Boligaksjelaget har ikke hatt valgkomite i perioden, så oppgaven er blitt gjort av styret.

Med et ønske om å øke aktiviteten i styret har styret jobbet aktivt for å rekruttere nye styremedlemmer og totalt fem stykker har meldt sin interesse. På bakgrunn av dette foreslår styret at det velges et styre med fem medlemmer.

Forslag til styremedlemmer:

Ingeborg Mull for 2 år

Johan Fredrik Bygland for 2 år

Josefine Furu for 2 år

Ludvig Sebastian Engelsen Lynum for 2 år

### **Vedtak:**

Johan Fredrik Bygland og Josefine Furu ble valgt for 2 år.

Ludvig Sebastian Engelsen Lynum og Ingeborg Mull ble valgt for 1 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer i perioden 2025/2026 har vært Frida Berntsen og Lars Erling Stensen. Ingen av de har ønsket gjenvalg.

Styret har ikke funnet kandidater til varamedlemmer, og oppfordrer aksjeeiere som kan tenke seg å være varamedlem om å melde seg på generalforsamlingen.

### **Vedtak:**

Idunn Holte og Magnus Windelstad ble valgt for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomité

Boligaksjelaget har i 2025/2026 ikke hatt noe valgkomite og oppgaven er blitt løst av styret. Det er ønskelig med en egen valgkomite og det er ønskelig at valgkomiteen har erfaring fra styrearbeid.

Styret har funnet en kandidat til valgkomiteen, men håper at valgkomiteen kan suppleres med flere medlemmer på generalforsamlingen.

Styret foreslår Ingvild Tolo-Kaldhol.

### **Vedtak:**

Som medlem av valgkomiteen velges Ingvild Tolo-Kaldhol og Johan Almqvist for 1 år.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Einar Tolo-Kaldhol, styreleder for 1 år gjenværende
- Josefine Marie Tunold Furu, styremedlem: for 2 år
- Johan Fredrik Bygland, styremedlem: for 2 år
- Ingeborg Teresie Mull, styremedlem: for 1 år
- Ludvig S. E. Lynum, styremedlem: for 1 år
- Idun Holte, varamedlem: for 1 år
- Magnus Windelstad, varamedlem: for 1 år

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

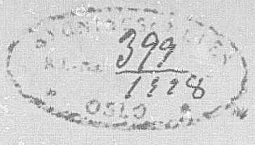
## Protokoll for AS Christiesgate 34

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Tolo-Kaldhol (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Ludvig Sebastian Engelsen Lynum (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Eline Stømner Pettersen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Johan Per Fredrik Almqvist (sign.)	07.05.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

*Commuldel  
7 Tegnirger*

*No* 

Ærdig attestert 12-1-31.

**Ekspedisjons-Dokument**

angående Vanningshus  
på matr.-nr. 34 Lunkiesgate  
Innlevert 27 mars 1928 Attestert \_\_\_\_\_ b

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

Oslo den 27 mars 1928

*399/1928*  
Bli og Reguleringschefen 3/6

*169*  
24. MRS 1928

Reg. chefen 3/6  
moit: 24 MRS 1928  
Oslo meldet den 15. mai 1928.

*Oversendes hr. reguleringschefen.  
Fattet at bemerk.*

Oslo opmålingsvesen 24/3 - 1928

*Kjellerhaug*  
*Edv. M. M.*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ferdig attestert 16-5-53.  
J.nr. 0716/52

Christiesgate nr. 34  
gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Sigurd Eid, Christiesgate 34, Oslo.

Anmelder: Thormod Pedersen, Christiesgt. 34, Oslo.

Ansvarshavende.

Arbeidets art: Forandringsarbeider.

	1.	2.	3.
Tilhørebde dokumenter:	innlevert.	utlevert.	innlevert.
situasjonskart .....	.....	.....	.....
tegninger .....	...../.....	.....	.....
konstruksjonstegninger ..	.....	.....	.....
beregninger .....	.....	.....	.....
søknad .....	...../.....	.....	.....
byggebeskrivelse .....	.....	.....	.....
ansvarssøknad .....	.....	.....	.....
<i>Tegn. for forand.</i> .....	...../.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. \_\_\_\_\_ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 10. mars 1952.

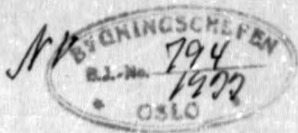
Oslo, den

For bygningsjefen

*S. Høyen*

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).  
Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. § 152+153).

*Annulder  
Tegning*



ferdig attestert 15-5, 33

✓

### Ekspedisjons-Dokument

angående *innr. foråpning*

på matr.nr. *34 Christiesgate*

Innlevert *15 mai 1933*

Attestert

*SD til innstilling*

*Oslo den 15. mai 1933*

✓

*H. Skjellum*

N/MS.  
J.nr. 794/1933.

Ad: 34 Christiesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til  
godkjennelse.

Oslo den 19. mai 1933.

*H. Skjellum*

*Godkjennes*

*Oslo 20/5-33*

*Meddelt 23/5-33*

*H. Skjellum*

*Ekst*



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AS Christies gate 34  
Christies gate 34 A - B - C  
0557 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201115659-11 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 13.07.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	CHRISTIES GATE 34 A - B - C	Eiendom:	225/52/0/0
Tiltakshaver:	AS Christies gate 34	Adresse:	Christies gate 34 A - B - C, 0557 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Grønseveien 69, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 34 A - B - C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.05.2012 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da dokumentasjon fra avfallsmottaker ikke er komplett. Da SØK/PRO/UTF for hele tiltaket har gått konkurs, velger etaten å ikke forfølge saken videre.

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.07.2015 av:*

*Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ROMLABORATORIET AS  
Oscars gate 92  
0256 OSLO

Deres ref.: Eirik Vist  
Scheie

Vår ref.: 201710288-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Erland Per Volden

Dato: 02.07.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: CHRISTIES GATE 34A Eiendom: 225/52/0/0  
Tiltakshaver: Johan Almquist Adresse: Christies gate 34 A, 0557 OSLO  
Søker: ROMLABORATORIET AS Adresse: Oscars gate 92, 0256 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

## Ferdigattest - Christies gate 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to leiligheter, mottatt 28.05.2018.

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

### Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A20-7	28.06.2017	1/12
Plan 2. etasje	A20-8	29.06.2017	1/13
Snitt	A30-2	28.06.2017	1/14

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2018 av:

Erland Per Volden - saksbehandler  
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

**Kopi til:** Johan Almquist, Christies gate 34 A, 0557 OSLO, johan@almqvist.net



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

## Plan- og bygningsetaten



ØSTLANDSKE BALKONG &  
FASADEENTREPRENØR AS  
Ingiers vei 3A  
1167 OSLO

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

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

## Ferdigattest - Christies gate 34 A

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

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

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103810**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	10	01.02.2020	1/16
Plan 3-5 etg ny	P C 13	27.04.2021	9/3
Plan 6 etg ny	P C 16	27.04.2021	9/4
Fasade mot øst	F C	17.06.2022	14/2
Fasade vest og nord	F B	17.06.2022	14/5
Fasde mot sør	F N	17.06.2022	14/6

Saksnr.: 202103810-22

Side 2 av 2

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

AS CHRISTIESGATE 34, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402

OSLO



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Adele Haraldsen  
CHRISTIES GATE 34B

Dato: 06.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532237  
9186755

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 52

---

Vi viser til bestilling av 20260506 for CHRISTIES GATE 34B.

### **GNR. 225 BNR. 52**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.1902.

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

**778 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



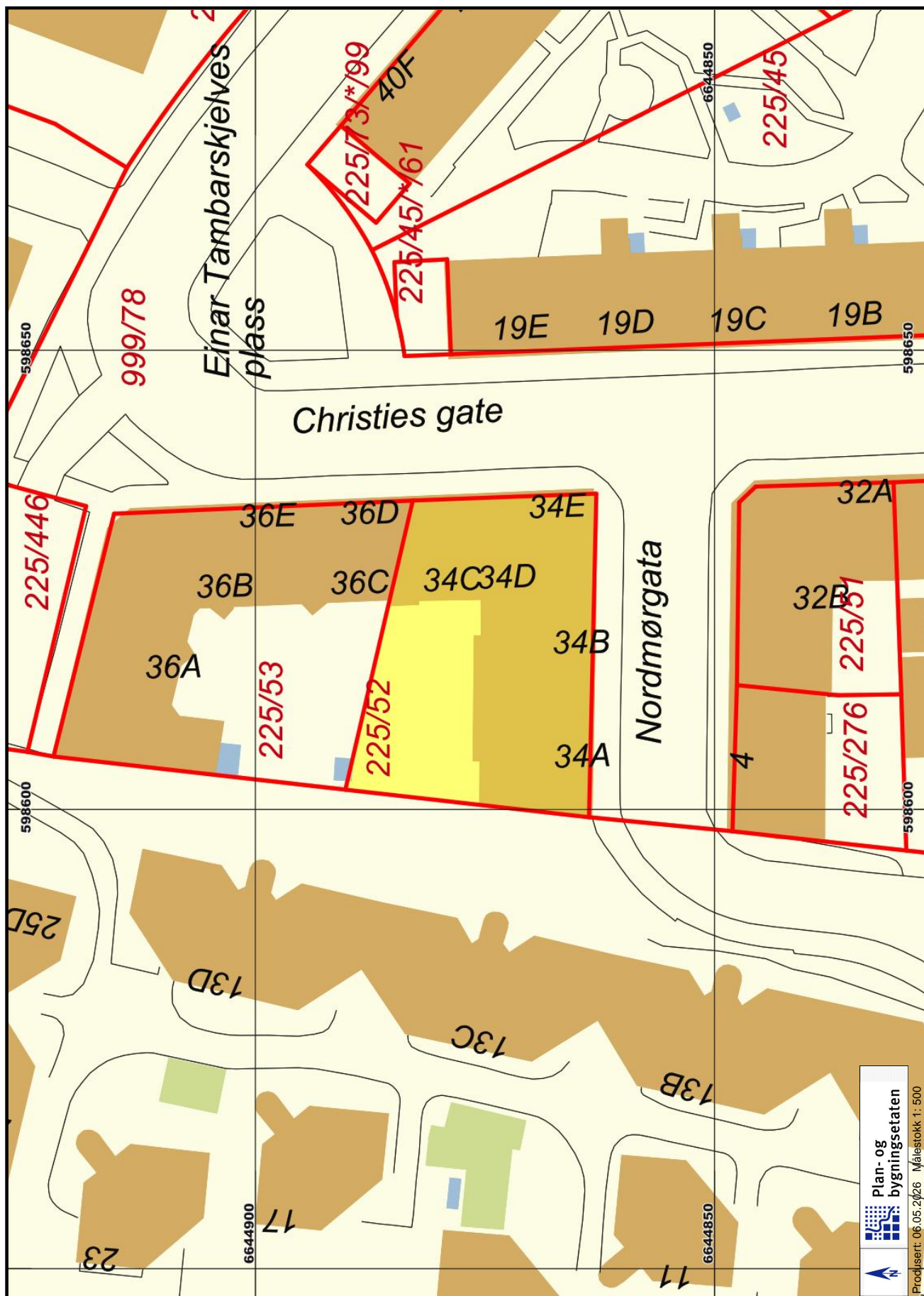
#### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



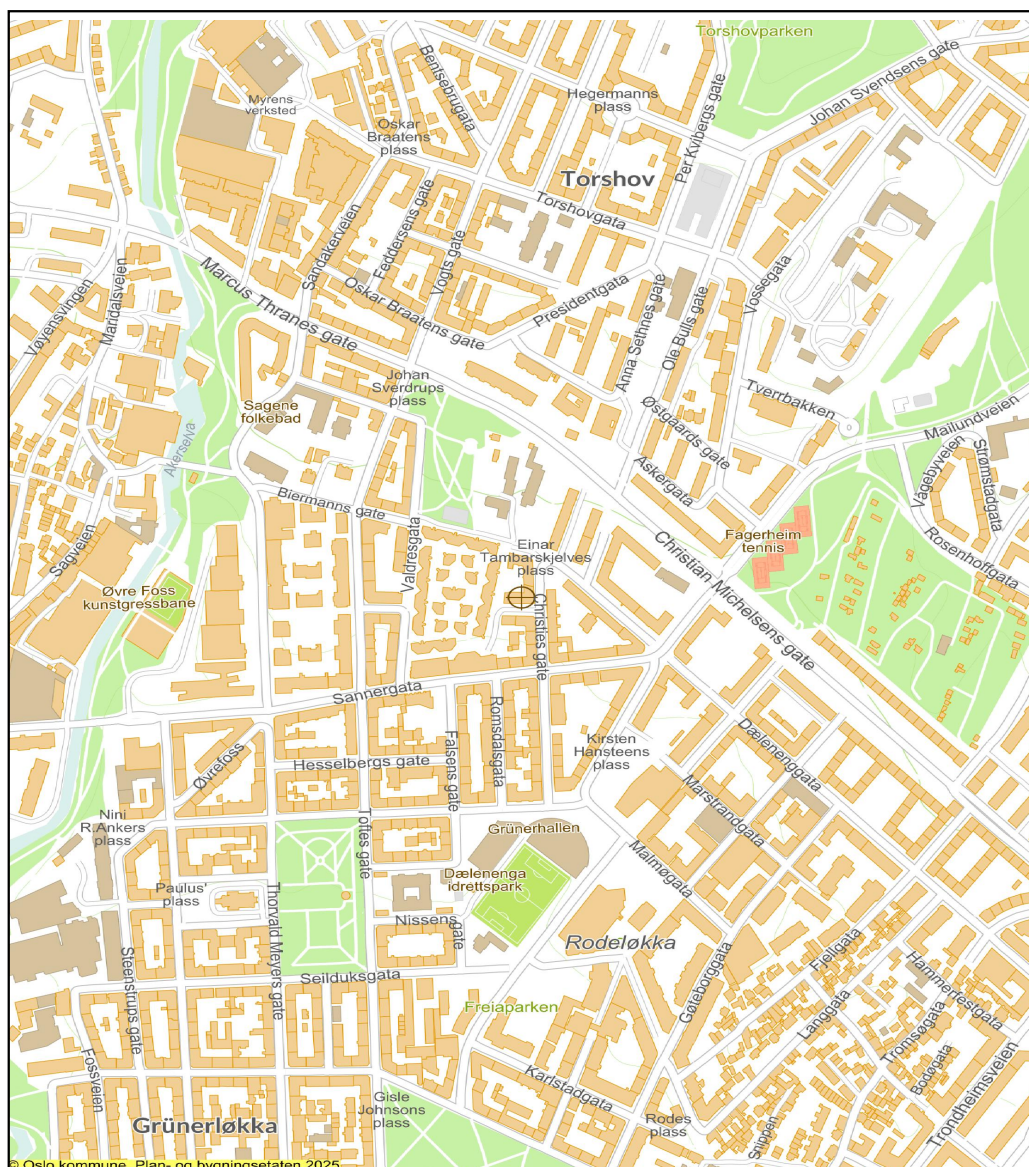
## Oversiktskart

Adr.: Christies gate 34 B

Bydel: GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 225 / 52

Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 06.05.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

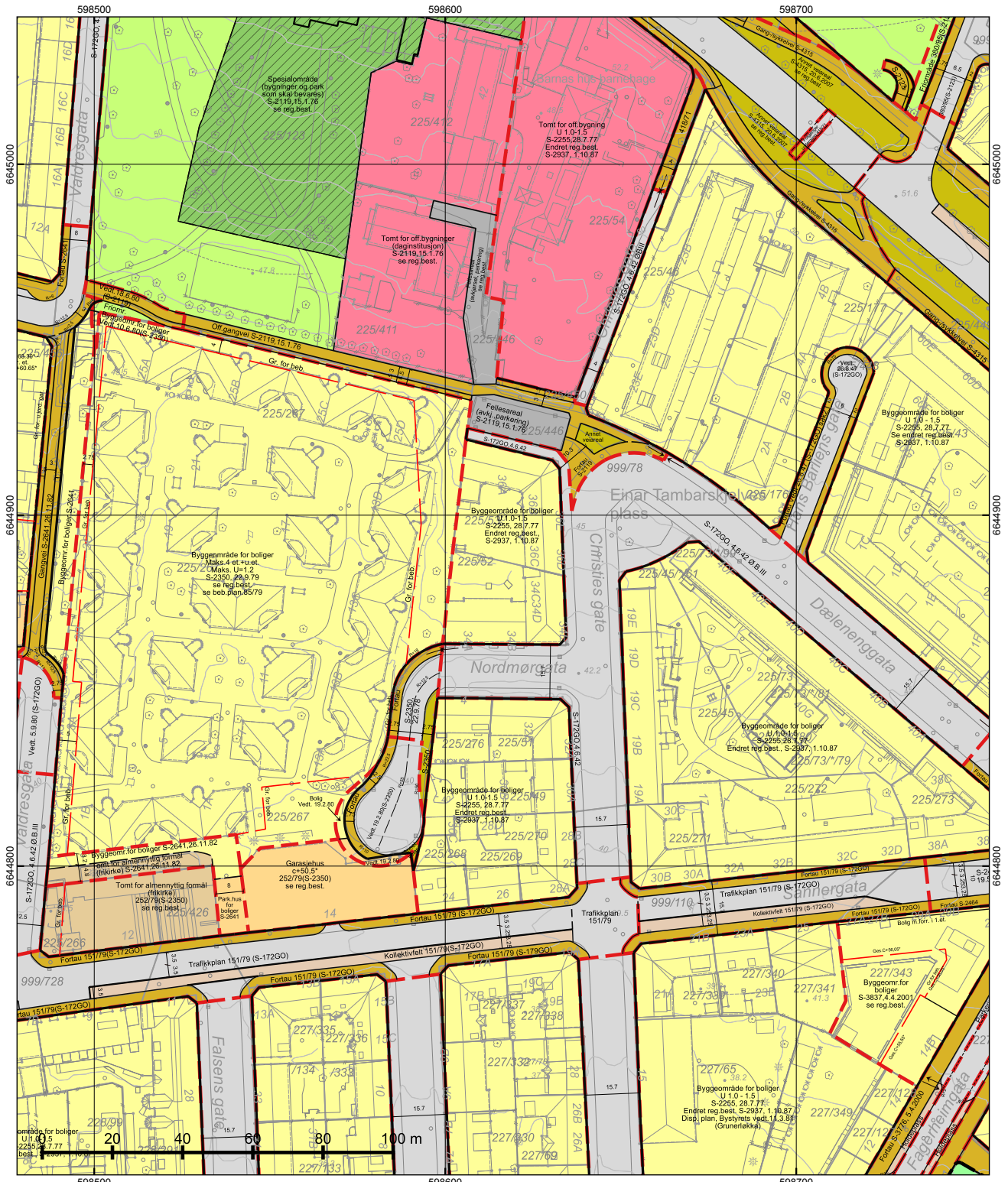
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



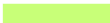


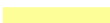












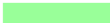












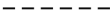










\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

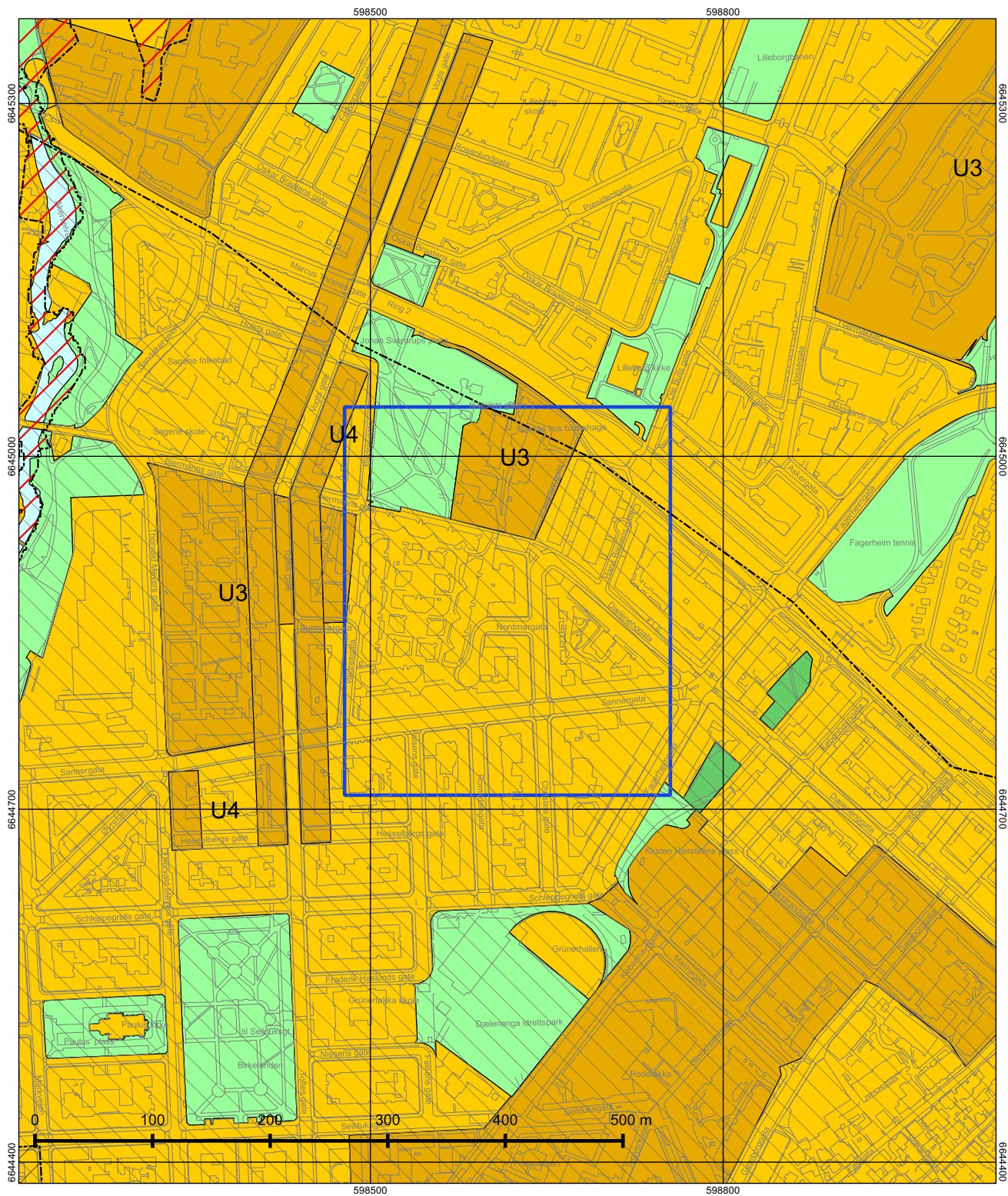
Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 06.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 157424/ 86532237 Adresse: Christies gate 34 Gnr/Bnr: 225/52		Deres ref.:  Kommentar:		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  111 - Garasje i boligområde
-  144 - Forr./bolig
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  168 - Barnehage 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
  
-  3050 - Park
  
-  668 - Spesialområde bevaring annet
  
-  RbBevaringGrense
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  325 - Veigrunn i tunnel
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  935 - Regulert parkeringsfelt
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense
  
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
  
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Regulert kjørefelt
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
-  Inn-/utkjøring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 06.05.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 157424/86532237  
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.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## S-2255

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

**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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, 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](http://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](mailto: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 begrensingslinjen 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 bygningrådets 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 garasjeareal 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.***



## S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsvn.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

**Vedtaksdato:** 04.06.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194200533](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

S-172GO

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)  
**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**

## BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

## BYPLANVEDTEKT.

### paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

### paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par.

7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

### paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

#### paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

#### paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

#### paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

#### paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

#### paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

#### paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.

#### paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

#### Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
  
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
Garasjene må bare benyttes for private biler.  
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.  
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).  
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).  
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).  
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.
- 15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).  
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:  
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).  
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.
- 17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).  
For områdene:  
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

# Notater

# Notater



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2802260033 / Haakon Landmark-Høyvik, tlf. 48184513

Christies gate 34B, 0557 Oslo

Aksje nr. 567-603 i As Christiesgate 34, org.nr. 930862223

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

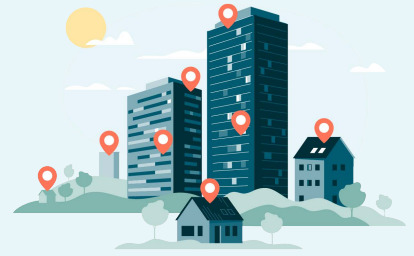
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2802260033  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Haakon Landmark-Høyvik  
Eiendomsmegler

481 84 513  
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no