



ØVRE GRÜNERLØKKA

Christies gate 36C

Velkommen til
din nye bolig





En klassisk, smakfull 3-roms beliggende sentralt på Øvre Grünerløkka i en ærverdig bygård.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 6 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
65/75 kvm

ENERGIMERKING
F - Rød

OMKOSTNINGER
191 460,-

BOLIGTYPE
Eierseksjon

TOMTEAREAL
938.6 m² (eiet)

TOTALPRIS
7 266 762,-

EIEFORM
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER
4 019,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
2

FELLESGJELD
Kr 85 302,-

ETASJE
2

FELLESFORMUE
13 055,-

BYGGEÅR
1907

Din megler



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030



Klassisk, smakfull 3-roms (65 m²) i ærverdig bygård | Rosett, stukkatur og god takhøyde | Vestvendt balkong og peisovn

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Christies gate 36C.

Dette er en oppgradert, arealeffektiv og gjennomgående 3-roms i ærverdig bygård fra 1907, sentralt på Dælenenga/Øvre Grünerløkka med alt innen fem minutters gangavstand.

Verdt å merke seg:

- Høy 2. etasje og svært god takhøyde
- Gjennomgående planløsning med god romfordeling
- Hele leiligheten malt (2023), nye gulv i alle rom (2018-23)
- Vestvendt balkong på 3 m²
- Romslig oppgradert bad (2023) - med vindu og mulighet for badekar
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med sjelfull peisovn
- KVIK-kjøkken (2018) m/ kjøkkenøy og AEG hvitevarer
- Varmefolie (2021) i stue/kjøkken/barnerom m/ sonestyring
- Hovedsoverom m/ eksponert teglvegg + ekstra lydisolasjon (2023)
- To boder (tot. 10 m²)



Velkommen inn til en leilighet med smarte oppgraderinger og herlige klassiske detaljer.



Her er gulvet belagt med terrazzo-fliser med knust marmor fra Historiske fliser (2018).



Store vindusflater med dype karmar gir rikelig med naturlig lys inn i rommet.



Stuen er lys og åpen, med nytt gulv (2021) og varmefolie under gulvet fordelt på to soner.



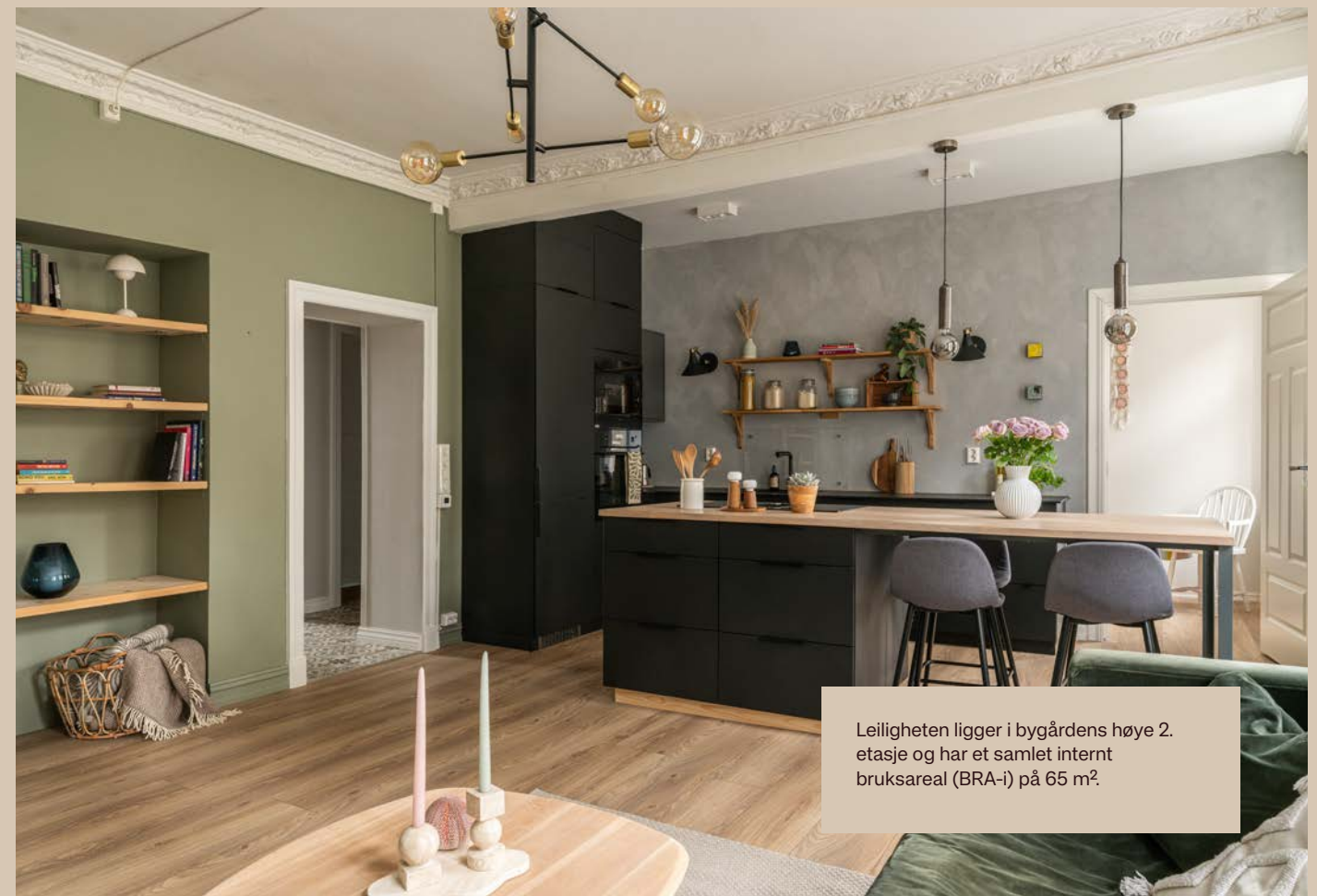
En klassisk vedovn gir både varme og en hyggelig atmosfære. I tillegg er det montert en moderne ovn.



Den åpne løsningen skaper en god flyt mellom stue og kjøkken, samtidig som kjøkkenøyen gir en god soneinndeling.



Bevarte, klassiske detaljer som stukkatur i taket gir leiligheten særpreg.



Leiligheten ligger i bygårdens høye 2. etasje og har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 65 m².



Arbeidsflaten består av komposittbenkeplate.



Kjøkkenet ble levert av Kvik (2018) og har glatte, mørke fronter som gir et stilrent uttrykk.



Gjennomført, stilrent kjøkken med flotte kontraster.



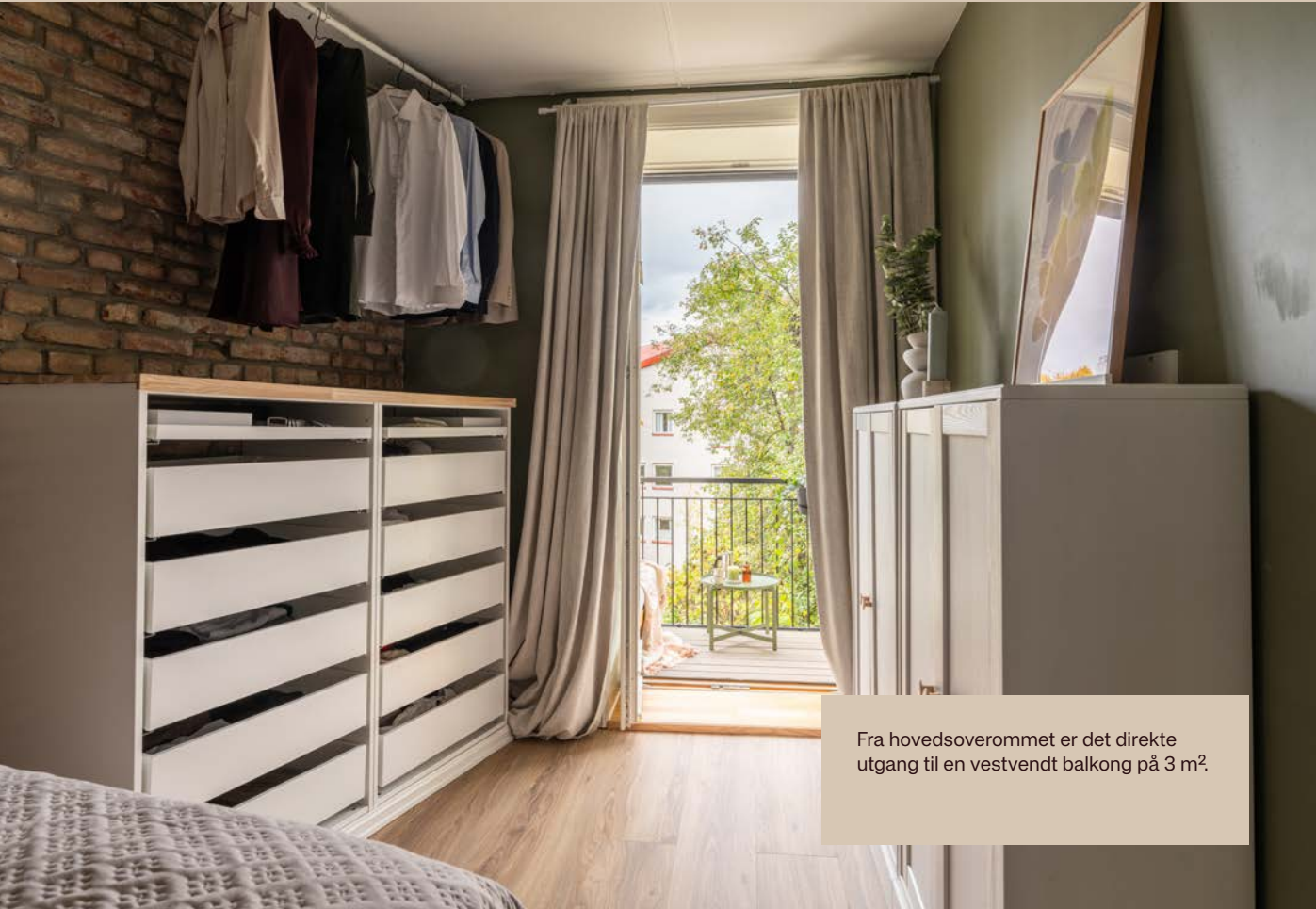
Takrosetten er et vakkert element som understreker bygårdens historiske karakter.



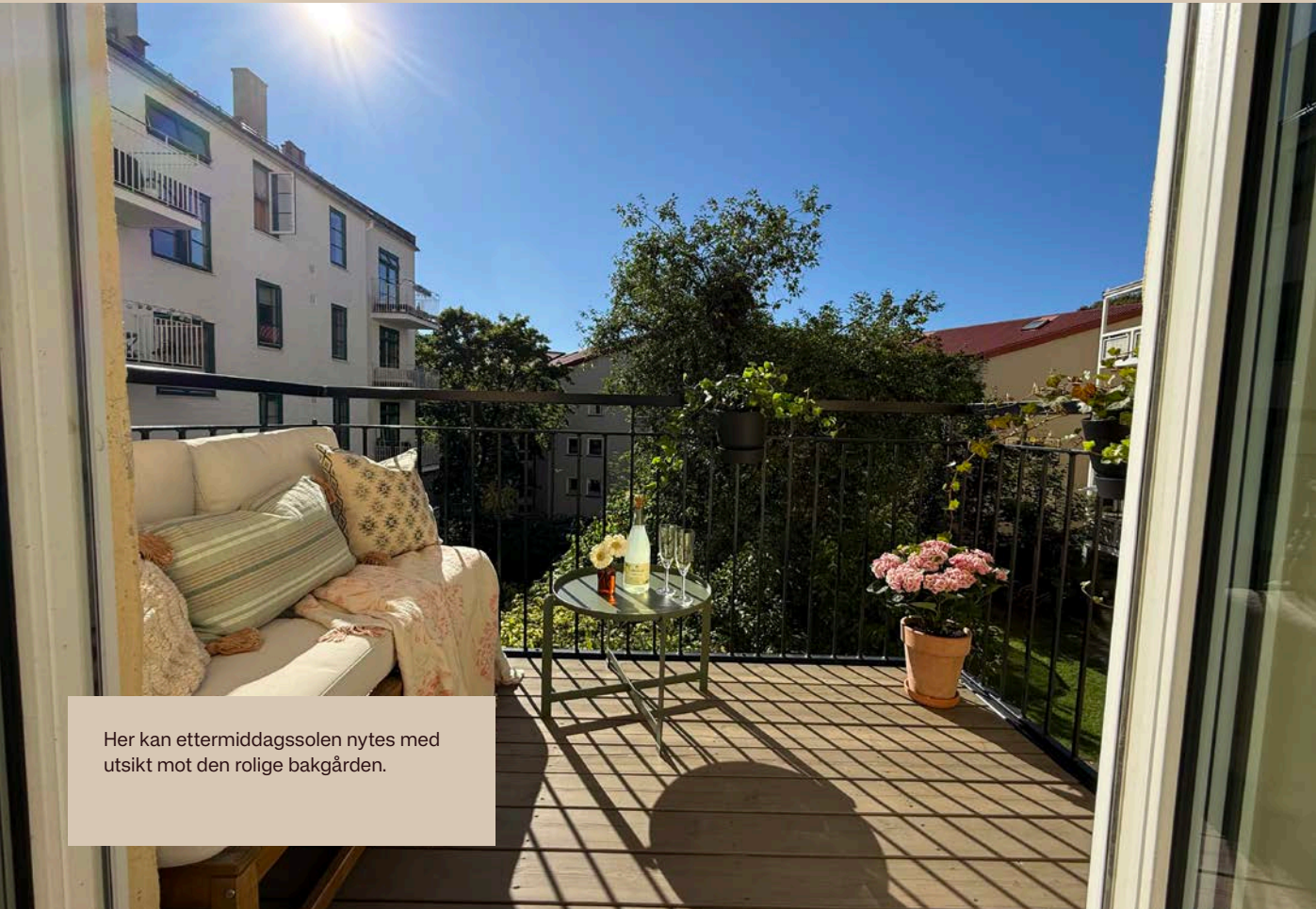
Platetoppen har en stilren integrert ventilator med kullfilter.



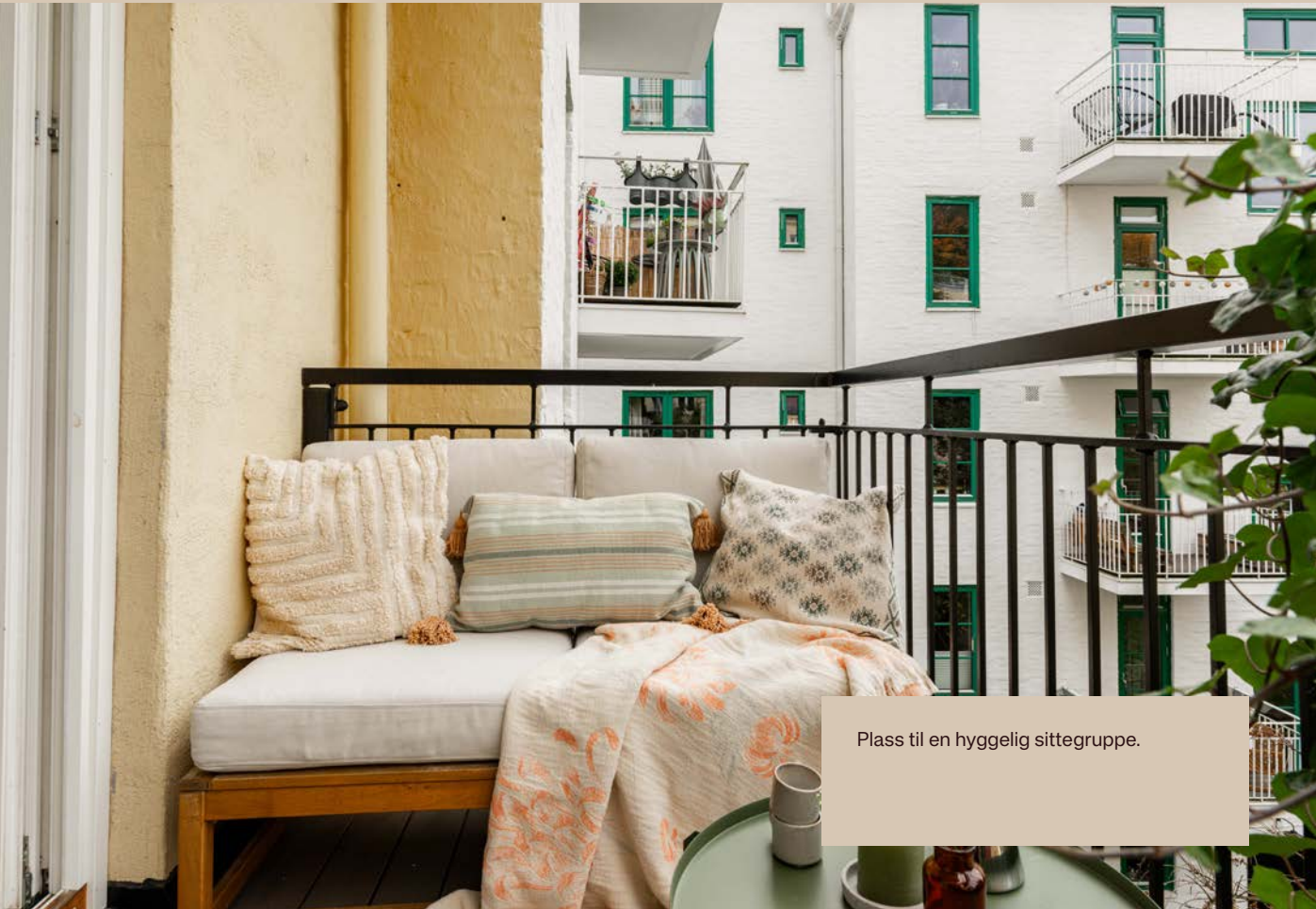
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.



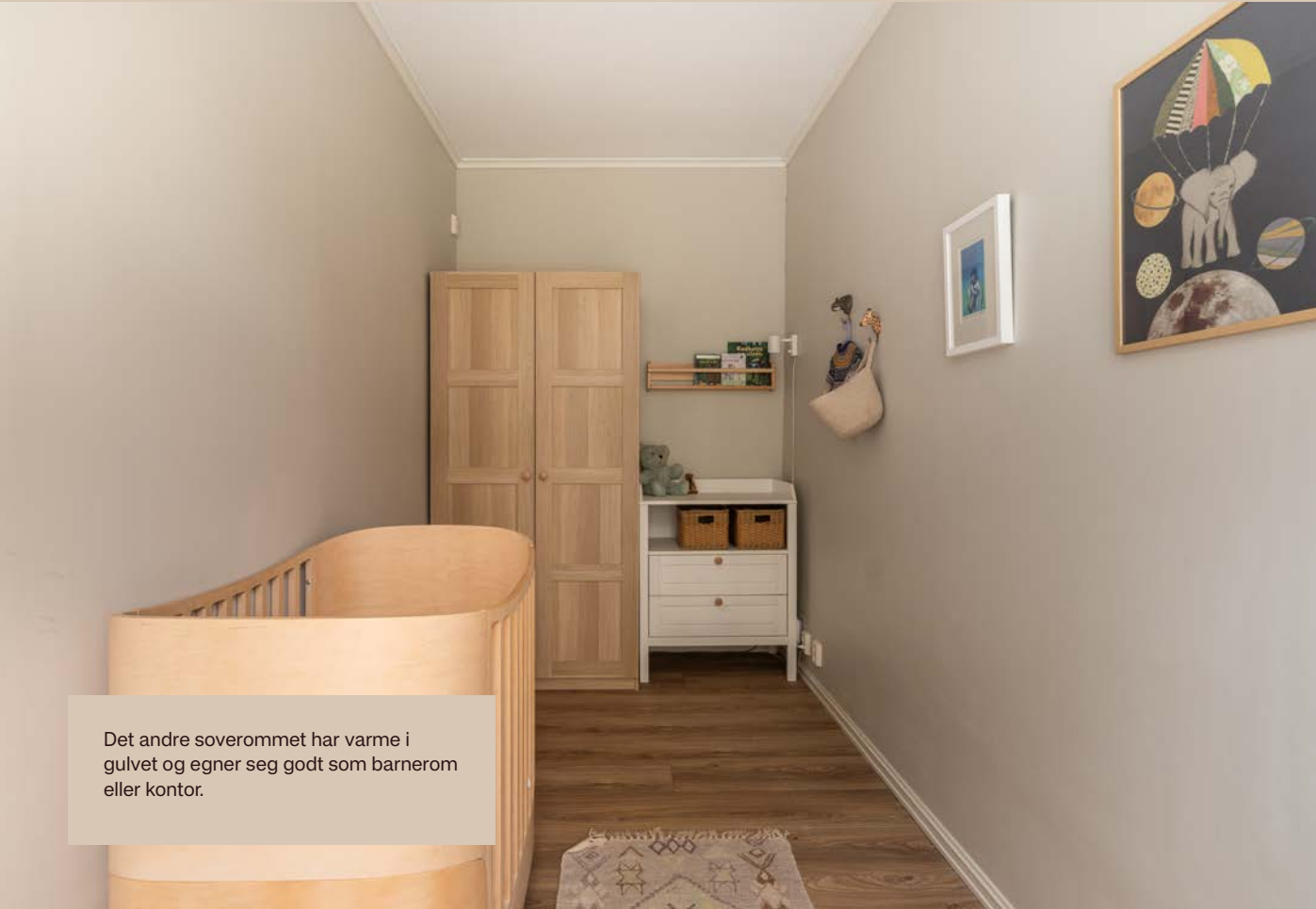
Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en vestvendt balkong på 3 m².



Her kan ettermiddagssolen nytes med utsikt mot den rolige bakgården.



Plass til en hyggelig sittegruppe.



Det andre soverommet har varme i gulvet og egner seg godt som barnerom eller kontor.



Hele leiligheten ble malt i 2023. I tillegg ble alle vinduskarmer slipt og malt samt alle dørkarmer oppmalt i 2025.



Baderommet er større enn det som er vanlig i gamle bygårder, og har i tillegg et vindu som slipper inn naturlig lys.



Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Uteområdet



Leiligheten ligger i høy 2. etasje i en klassisk bygård fra 1907.



Fasaden er velholdt med klassiske detaljer.

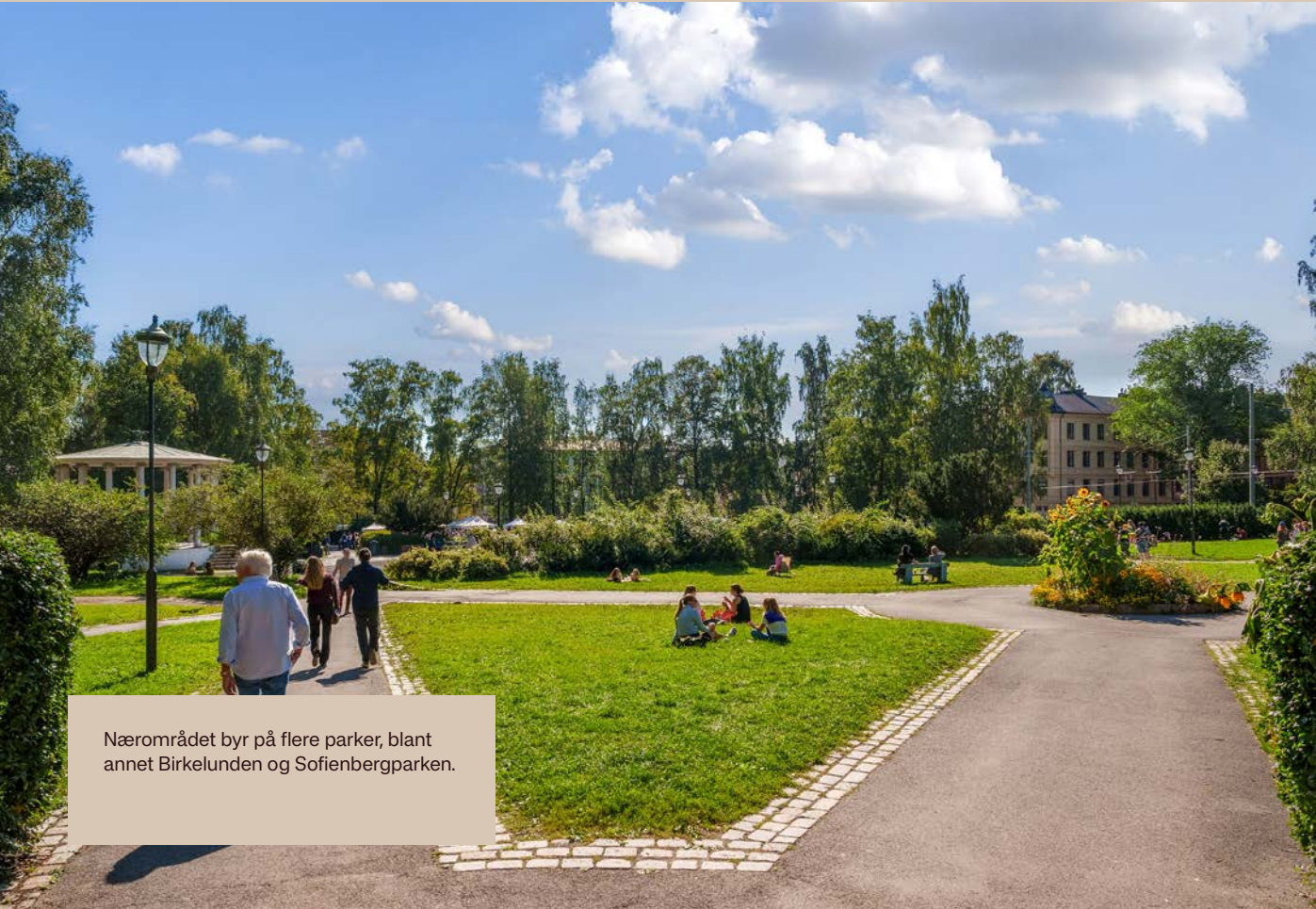


Sameiet har en pent opparbeidet og felles bakgård.



Fellesarealene inkluderer sittegrupper, sykkelparkering og grøntområder.

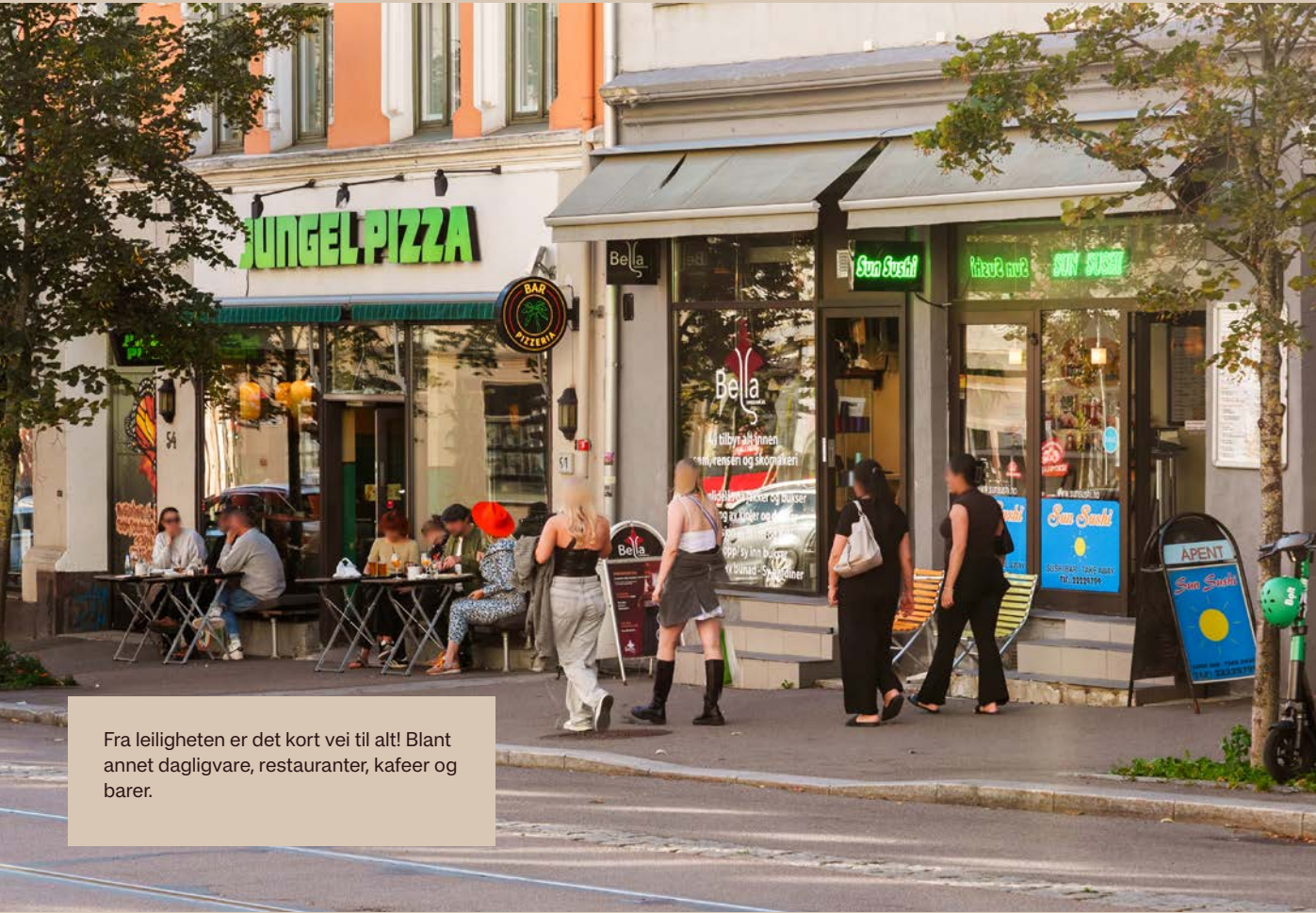
Nærområdet



Nærområdet byr på flere parker, blant annet Birkelunden og Sofienbergparken.



Torshovdalen er et steinkast unna leiligheten.



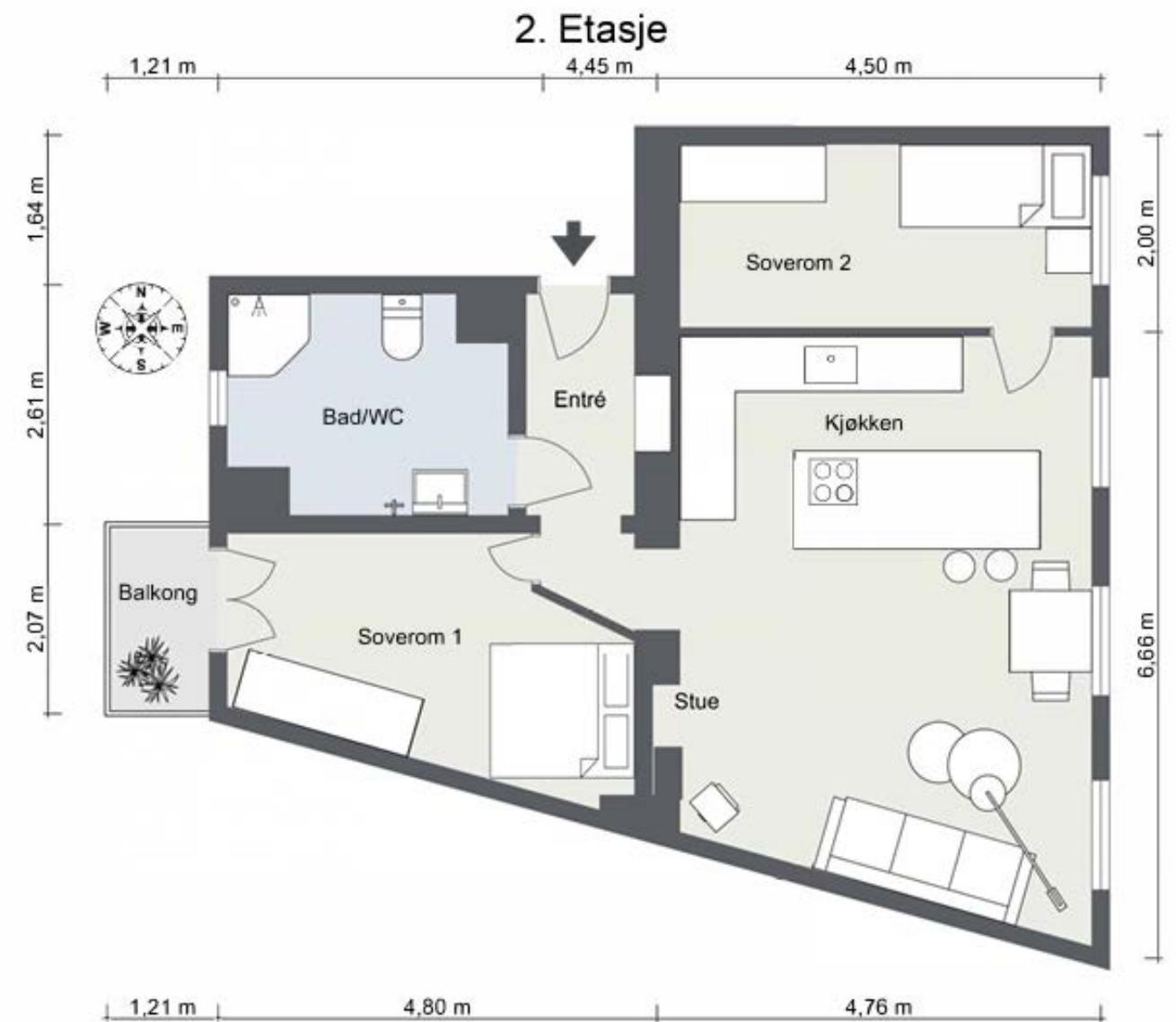
Fra leiligheten er det kort vei til alt! Blant annet dagligvare, restauranter, kafeer og barer.



I tillegg til kort vei til kafeer og kulturliv, er kollektivtilbudet svært godt.

Plantegning

Christies gate 36c



CHRISTIES GATE 36C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 990 000,00 (Prisantydning)

85 302,00 (Andel av fellesgjeld)

7 075 302,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

176 870,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

177 960,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

191 460,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

7 253 262,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

7 266 762,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 266 762

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 019,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fordelt på:

Internett 249,00,-

Dugnad 190,00,-

Felleskostnader 3 580,00,-

Dekker blant annet kommunale avgifter,

byggningsforsikring, internett, nedbetaling av felleslån,
samt vedlikehold av fellesarealer, fasade og tekniske
anlegg.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse
av salgsoppgaven. Det er vanlig med økning av
felleskostnader minimum i tråd med KPI ved årsskiftet

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 85 302 pr. 29.09.2025

Seksjonens fellesgjeld:

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98207522929

Restsaldo: 85 302,05

Kapitalkostnader: 942,08

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207522929
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 2 798 971
Innfrielsesdato: 30.05.2036
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,95%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Nei

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fiber fra GlobalConnect inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 055

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 377 711(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 510 842(2023)

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i en av Oslos mest ettertraktede og pulserende bydeler, omgitt av et rikt utvalg butikker, restauranter, kaféer og grøntområder. I samme gate finner du Michelin-restauranten Hot Shop. I nærområdet ligger også Ringen Kino og Ringnes Park med blant annet Meny, samt et mangfold av nisjebutikker, utesteder og kulturtilbud som gjør Grünerløkka til et levende bymiljø året rundt.

Rett over Akerselva finner du populære Vulkan med Mathallen og en rekke spennende spisesteder og barer. For daglige innkjøp har du kort vei til Kiwi, Coop og Meny, mens SATS Ringnes Park og Fresh Fitness i Dælenenggata dekker treningsbehovet. I tillegg ligger Fagerheimen tennisklubb og Dælenenga idrettsplass kun noen minutters gange unna.

Grünerløkka byr på mange grønne lunger, som Birkelunden, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Botanisk hage og turstiene langs Akerselva, som strekker seg helt fra Bjørvika til Maridalen, gir flotte muligheter for rekreasjon. Tar du turen mot Torshov, møter du store grøntområder, kulturliv og en litt roligere atmosfære.

Området er svært godt knyttet til resten av byen med kollektivtransport. 21- og 20-bussen tar deg raskt til Bislett, Majorstuen, Frogner, Skøyen eller Galgeberg, mens 30-bussen like utenfor går til Bygdøy, sentrum, Torshov og Nydalen. Trikken stopper ved Birkelunden, og på Carl Berner har du tilgang til både T-bane, trikk, buss og flybuss til Gardermoen. Bysykelordningen er også godt utbygget.

Her får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv og grønne rekreasjonsområder – alt innen kort gangavstand. Kort oppsummert: et sentralt, attraktivt og svært hyggelig boligområde!

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 938.6 m²

Sameiets felles tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1900. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:

- Bad er etablert der kjøkkenet sto.
- Kjøkkenet er flyttet til åpen løsning med stuen og vegg i mellom soverom 2 og stuen er flyttet for å gjøre plass til den åpne løsningen.
- Balkong er oppført. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2016.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Balkong på 3 m².

Leiligheten disponerer to eksterne boder; en kjellerbod på 4 m² og en loftsbod på 6 m².

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA - e: 10 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 65 m² 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad

6. etasje

BRA-e: 6 m² Loftbod - 6 kvm gulvareal

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Standard

Leiligheten ligger i bygårdens høye 2. etasje og har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 65 m². Planløsningen er gjennomtenkt og tilrettelagt for en funksjonell hverdag, med åpne og lyse oppholdsrom, god plassutnyttelse og flere smarte løsninger som er kommet til gjennom ombygging og oppgraderinger de senere årene.

Entré

Velkommen inn via en romslig og innbydende entré. Her er gulvet belagt med terrazzo-fliser med knust marmor fra Historiske fliser (2018), som gir både slitestyrke og særpreg. På samme tid ble den gamle døren til det tidligere store soverommet erstattet med en garderobeløsning og oppheng for yttertøy, som frigjør gulvplass. Entréen har også nytt sikringsskap med automatsikringer (2018). I forbindelse med oppgraderingen ble en teglsteinsvegg hentet frem og impregnert, noe som gir en autentisk og stilfull detalj i rommet.

Stue

Stuen er lys og åpen, med nytt gulv (2021) og varmemolie under gulvet fordelt på to soner med egne termostater. Dette gir en lun og behagelig temperatur året rundt. Midt i rommet står en peisovn, som både er et estetisk blikkfang og en ekstra varmekilde. I tillegg er det montert en moderne Adax Neo Wifi-panelovn (2020). Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir gode muligheter for møblering og skaper en sosial sone med plass til både spisebord og sofagruppe.

Kjøkken

I 2018 ble leiligheten vesentlig endret ved at det gamle hovedsoverommet ble delt. Den ene halvdelen ble gjort om til kjøkken og integrert i en åpen løsning sammen med stuen, mens det gamle kjøkkenet ble omgjort til dagens hovedsoverom. Resultatet er et moderne, luftig og svært praktisk oppholdsrom.

Kjøkkenet ble levert av Kvik (2018) og har glatte, mørke fronter som gir et stilrent uttrykk. Arbeidsflaten består av komposittbenkeplate, mens kjøkkenøya er utstyrt med en hvitoljet heltre eik-benkeplate som tilfører varme og kontrast. I benkeplaten er det nedfelt vaskekum, og blandebatteriet er levert av italienske Paffoni. Hvitevarene er fra AEG, og ventilasjonen er løst med kullfilter integrert i koketoppen.

To soverom

Leiligheten har to soverom med gode bruksmuligheter: Hovedsoverommet ligger der det opprinnelige kjøkkenet var plassert. Her ble det i 2018 avdekket og impregnert en teglsteinsvegg, som gir rommet en rustikk og lun atmosfære. I 2023 ble rommet ytterligere oppgradert med dobbel gips og lydbøyer for bedre lydisolasjon. Hele rommet ble malt samme år, noe som gir et friskt preg.

Det andre soverommet har i dag funksjon som barnerom. Gulvet ble byttet 2021, og rommet har varmemolie i gulvet samt egen termostat. Her er det også montert en Adax Neo Wifi-panelovn (2020).

Balkong

Fra hovedsoverommet er det utgang til en vestvendt balkong på 3 m², som fungerer som et privat uterom. Her er det gode sol- og lysforhold på ettermiddag og kveld.

Bad

Baderommet er større enn det som ofte er vanlig i gamle bygårder, og har i tillegg et vindu som slipper inn naturlig lys og gir god ventilasjon. Størrelsen gjør at det på sikt kan tilpasses etter egne ønsker – for eksempel med plass til badekar.

I dag fremstår badet som praktisk og funksjonelt, med dusjkabinett, frittstående toalett og en porselensservant med tilhørende servantskap og speilskap. I 2023 ble rommet oppgradert med nytt vinylgulv samt malte vegger, tak og servantskap, noe som gir et rent og oppdatert inntrykk. Det er opplegg for vaskemaskin, og oppvarming ivaretas av en Adax Neo Wifi-panelovn

(2020). Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

Overflater

Gulv: Laminat i stue og soverom (2021), terrazzo-fliser i entré (2018), vinyl på bad (2023).

Vegger: Malt gips i oppholdsrom og soverom (hele leiligheten malt i 2023), eksponerte teglsteinsvegger i gang og hovedsoverom.

Himling: Malte himlinger gjennomgående, med senket tak og enkel gips i gang (2023).

I tillegg ble alle vinduskarmer slipt og malt samt alle dørkarmer oppmalt i 2025.

Oppbevaring

Boligen disponerer to romslige boder, én på 4 m² i kjeller og én på 6 m² på loftet. Samlet eksternt bruksareal (BRA-e) er 10 m², noe som gir rikelig med lagringsplass.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Beskrivelse: På grunn av kondens har det ved et tilfelle oppstått svartsopp på baksiden av toalettet, og i vinduskarm som måtte vaskes bort. Ikke oppstått siden.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Arbeidet utført av faglært familievenn.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Beskrivelse Det har blitt gjort oppgradering av mur i hele kjeller i 2025 fordi det tidligere har blitt brukt feil type maling som ledet til fukt på vegger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Løvlie har oppgradert sikringsskap og øvrige strømledninger, mens Rett Elektro har lagt varmemefolie i gulv og tilkoblet termostat.
- Arbeid utført av Løvlie AS og Rett Elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Beskrivelse El-tilsynet/Elvia AS utførte tilsyn i 2020. Ikke

funnet avvik.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Beskrivelse Fasadene må tas de kommende årene. Styret har som mål at felleskostnadene ikke skal øke mer enn 5% årlig. Oppgraderingskostnadene skal tas gjennom låneopptak og forlenget nedbetaling.

Tilleggs kommentar:
Det opplyses om at det bak garderoben på soverom 1, på veggen mot badet, finnes et stoppet rør som stikker litt ut av veggen og at dersom man ønsker slett vegg der, bør rørlegger skjære av og stoppe på nytt. Det opplyses også om at ringeklokka på selve døra til leiligheten ikke er i bruk, men at porttelefon fungerer optimalt. Til sist opplyses det også om at det er en ledning av ukjent formål bak garderobeskap på barnerom. Elektriker har sagt at den sannsynligvis ikke brukes til noe og kan fjernes om ønskelig. Arbeidet som er utført av faglært familievenn på badet dreier seg kun om legging av vinylgulv.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.10.2025.

Bygning: Klassisk bygård fra århundreskiftet, byggeår 1907, oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Grunn og fundamenter består av gråsteinsmur/tegl fundamentert til antatt faste masser. Yttervegger er i

murkonstruksjoner med synlig tegl og utvendig pusset og malt. Betongsåle/grunnmur er fundamentert til antatt fast masse/fjell. Etasjeskille er av betongdekke.

Pipe/lldsted: Pipe er antatt tegl. Det er montert vedovn.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isoleringsglass og koblingsglass fra 1985.

Dører: Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2015. Hvite innerdører. I entreen er det 3-speils dører.

Balkong/terrasse: Vestvendt balkong på ca. 3 m².

VVS-installasjoner: Avløpsrør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Vannledninger er av plast.

Ventilasjon: Generelt er det naturlig ventilasjon med til-luft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør, med luftinntak i fasade. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter i platetopp. Badet har naturlig avtrekk.

Tekniske detaljer: Oppvarming med panelovn i ett soverom og peisovn i stue. Det er gulvvarme i stue og ett soverom.

Utebod i kjeller: Utebod i kjeller merket C2H, ca 4 m².

Utebod på loft: Utebod på loft merket C2H på ca 6 m² gulvareal.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i Entre. Type sikringer er Automatsikringer. Type anlegg er Åpent og Skjult.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år
- Nei

Type sikringer
- Automatsikringer

Type anlegg
- Åpent og Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
- Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?
- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?
- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?
- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?
- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?
- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?
- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?
- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/

kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

- Våtrom - Bad | Eldre bad med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og skader på veggplater. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

- Våtrom - Sanitærutstyr | Vannskader på innredning. Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting / oppussing av baderom.

- Våtrom - Ventilasjon | Svakt sug. Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssviikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder

dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Christies gate 36C, 0557 OSLO

Gnr. 225, bnr. 53, snr. 8, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Idunn Ulvestad Hjermind

Sameie

Christiesgate 36 Sameie

Organisasjonsnummer: 985798869

Sameiet Christiesgate 36 er et eierseksjonssameie bestående av 30 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta fellesinteressene og administrere eiendommen og fellesanleggene. Organisasjonsnummeret er 985798869.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk og dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-TV, nedbetaling av felleslån, samt vedlikehold av fellesarealer, fasade og tekniske anlegg. Varmtvann er også inkludert. Det er varslet en økning i felleskostnadene på 5 % fra 1. januar 2025. Dugnadsgebyret økes samtidig

til 190 kr.

Som hovedregel kan kun fysiske personer være sameiere. Eier har full rettslig råderett over seksjonen, inkludert utleie. Utleie krever styrets samtykke før innflytting, men dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie må eier informere styret om leietakers kontaktinfo og påse at husordensreglene følges. Det påløper et gebyr på 500 kr ved etablering av nytt leieforhold.

Det er spesifikke regler for ro i sameiet, som skal overholdes mellom kl. 23:00 og 07:00. Røyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer.

Parkering av motorvogn, inkludert motorsykel og moped, er ikke tillatt på gårdsplassen eller i portrommet. Styret har rett til å fjerne kjøretøy for eiers regning ved overtrødelse. Det er kun gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Fellesarealer på loft og i kjeller skal ikke benyttes til oppbevaring eller klestørk.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av egen boenhet. Dette inkluderer blant annet innvendige vann- og avløpsrør, elektriske ledninger frem til sikringsskapet og indre vedlikehold av vinduer. Alle bygningsmessige arbeider i leiligheten skal utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst, hvor det forventes at alle sameiere eller en representant deltar. For kommunikasjon mellom beboere har sameiet en lukket Facebook-gruppe som både eiere og leietakere kan be om tilgang til.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 82299356

Husdyr: Husdyr kan anskaffes etter søknad til styret og

innvilgelse. Dyreeier må skriftlig forplikte seg til å overholde ordensregler for dyrehold. Disse reglene inkluderer registrering av dyrets navn og rase, at dyret ikke skal luftes på sameiets eiendom, skal føres i bånd, og at ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Ved tre begrunnede klager må dyret fjernes fra boligsameiet.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Styregodkjenning er ikke nødvendig ved salg. Ved utleie av leilighet kreves styrets samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Søknad ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes til styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet Christiesgate 36 har budsjettet med et underskudd i 2025. Dette skyldes at det er satt av betydelige midler til drift og vedlikehold, herunder planlagte fasade- og oppgraderingsarbeider. Drift- og vedlikeholdsposten øker fra ca. 68 000 kroner i 2024 til nærmere 600 000 kroner i 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i stue og ett soverom, samt panelovn i ett soverom. I tillegg er det peisovn i stuen.

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7 170 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/225/53/8:

03.01.1984 - Dokumentnr: 500374 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1899 - Dokumentnr: 900252 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:53
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

24.11.1993 - Dokumentnr: 59523 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2130

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som

den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter

§ 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbyte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 753,02

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 147 423,02 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250154	
Selger 1 navn	
Idunn Ulvestad Hjermind	
Gateadresse	
Christies gate 36C	
Poststed	Postnr
OSLO	0557
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	21658213

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IUH

Document reference: 02250154

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet utført av faglært familievenn og dreier seg om legging av vinylgulv.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt gjort oppgradering av mur i hele kjeller i 2025 fordi det tidligere har blitt brukt feil type maling som ledet til fukt på vegger.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Løvlie har oppgradert sikringsskap og øvrige strømledninger, mens Rett Elektro har lagt varmefolie i gulv og tilkoblet termostat.

Arbeid utført av

Løvlie AS og Rett Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ei-tilsynet/Elvia AS utførte tilsyn i 2020. Ikke funnet avvik.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250154

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fasadene må tas de kommende årene. Styret har som mål at felleskostnadene ikke skal øke mer enn 5% årlig. Oppgraderingskostnadene skal tas gjennom låneopptak og forlenget nedbetaling.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250154

Tilleggskommentar

Det opplyses om at det bak garderoben på hovedsoverom, på veggen mot badet, finnes et stoppet rør som stikker litt ut av veggen og at dersom man ønsker slett vegg der, bør rørlegger skjære av. Det opplyses også om at ringeklokka på selve døra til leiligheten ikke er i bruk, men at porttelefon fungerer optimalt. Til sist opplyses det også om at det er en ledning av ukjent formål bak garderobeskap på barnerom. Elektriker har sagt at den sannsynligvis ikke brukes til noe og kan fjernes om ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Idunn Ulvestad Hjermind	edbca37a4655c63aba773 d5f92d04bd3475a7f8c	17.10.2025 16:09:06 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Christies gate 36C - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 300 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	3 min	0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min	1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	14 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min	1.7 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min	1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min	1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km
Hersleb videregående skole	19 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

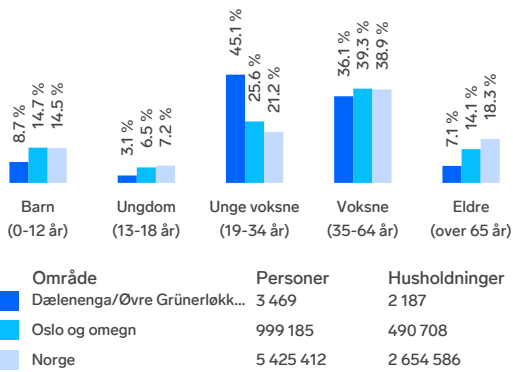
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	2 min	0.1 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	2 min	0.1 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Dælenenggata Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Extra Sannergata PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



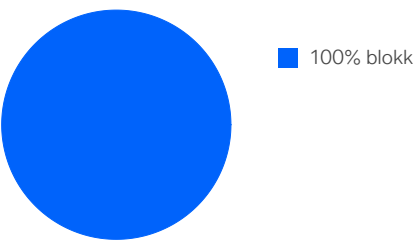
Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	2 min	0.2 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	6 min	0.5 km
SATS Ringnes Park	6 min	
Sagene Squash Senter	7 min	

Boligmasse



«Alt innen fem minutters gangavstand!»

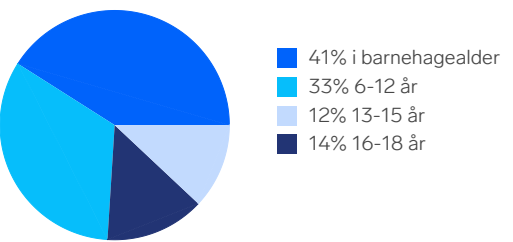
Sitat fra en lokalkjent



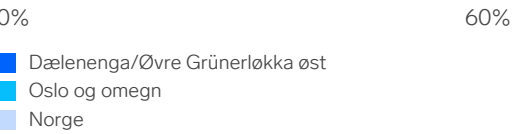
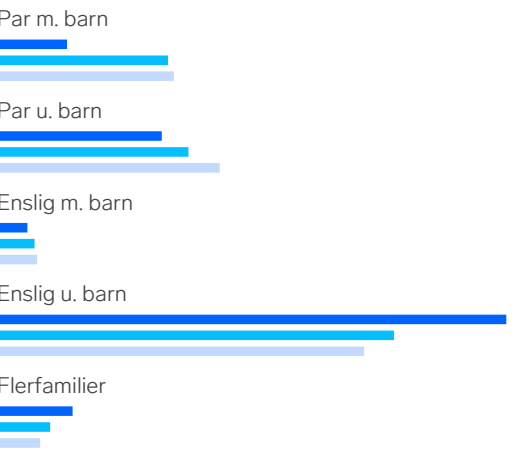
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

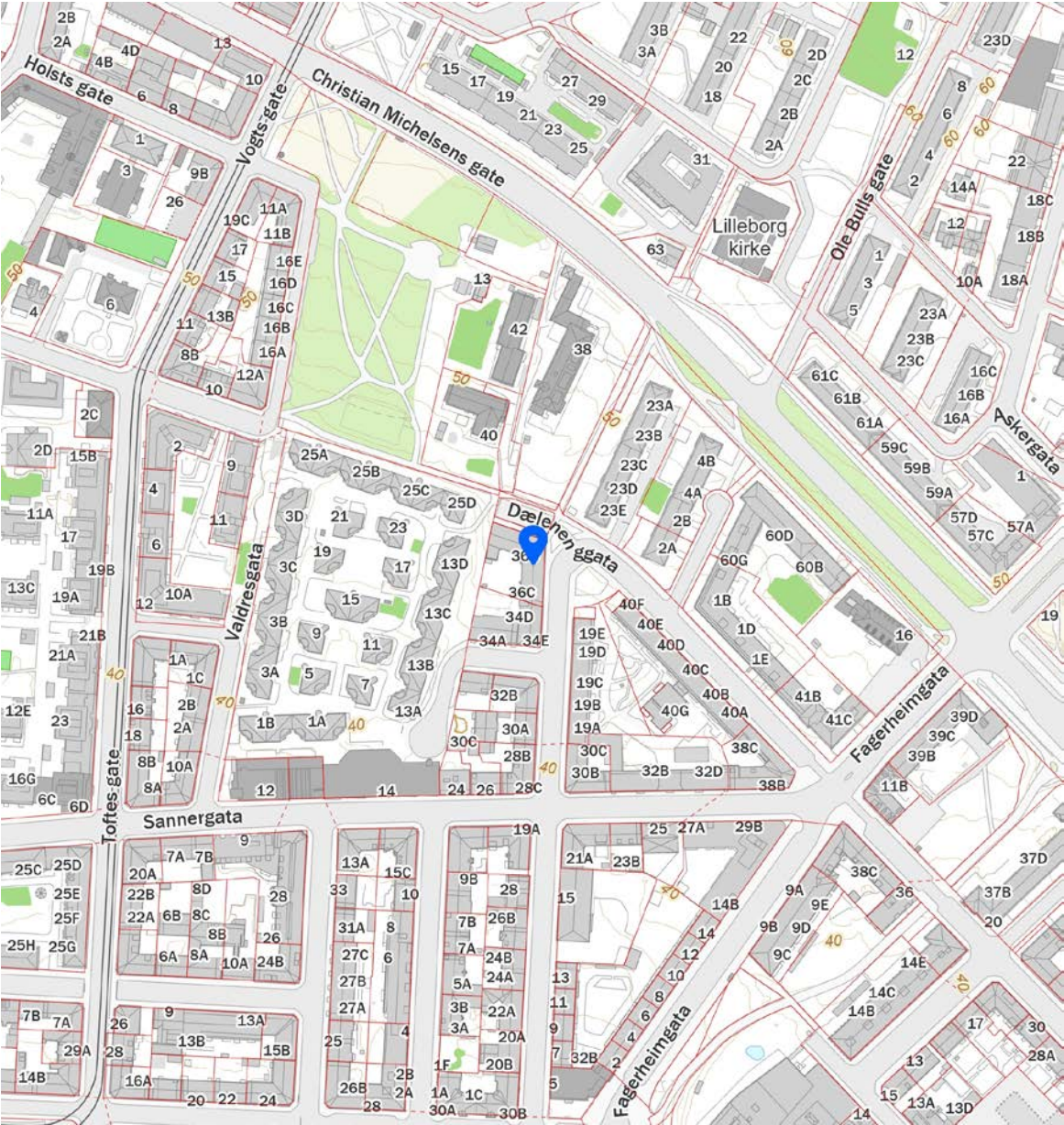
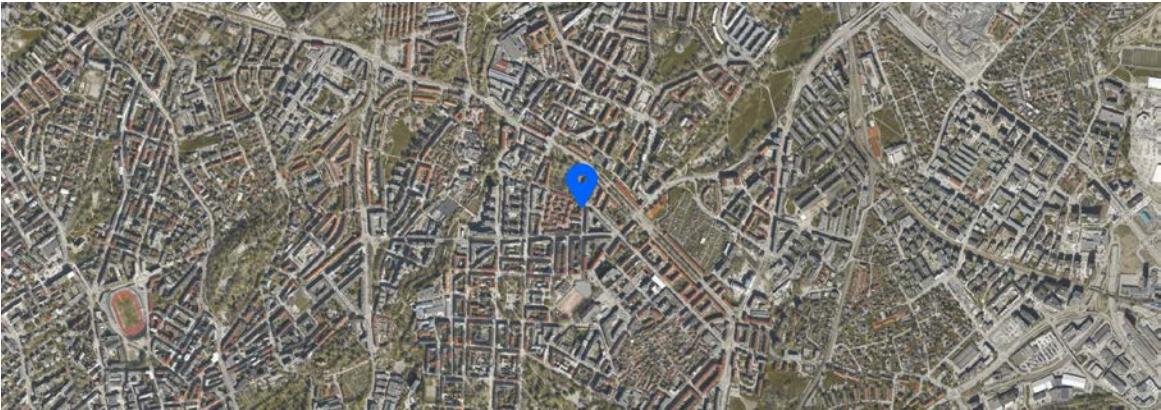


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Christies gate 36C Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 1907

BRA: 75 m²
BRA-i: 65 m²
BRA-e: 6 og 4 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	0

Supertakst

GNR: 225 BNR: 53 Snr: 8

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Christies gate 36C Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Avtrekk Kjøkken

Type avtrekk	Kullfilter i platetopp
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillers ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

Våtrom

Oppsummering av bad	TG-2
Eldre bad med naturlig ventilering, tilfredsstillers ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og skader på veggplater. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vannskader på innredning	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

13.10.2025

Rapportdato

13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Idunn Ulvestad Hjermind

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Tore Haugstulen

Telefon:

90418516

Firma:

Din Takst AS

Epost:

th@din-takst.no

Adresse:

Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse:

Christies gate 36C Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

225

Bruksnr:

53

Festnr:

Seksjonsnr:

8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1907 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype:

Boligblokk

Bebyggelsen i området består av for det meste av boligeiendommer med klassiske bygårder. Christies gate 36 er et veldrevet sameie bestående av 30 seksjoner. Klassisk bygård fra århundre skifte, oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Gården er visuelt sett godt vedlikeholdt. Grunn og fundamenter: Gråsteinsmur/tegl fundamentert til antatt faste masser. Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjoner. Murkonstruksjon med synlig tegl og utvendig pusset og malt, Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse/fjell.

5. Arealinformasjon

2. etg.

Entre : Fliser på gulv, malt gips på vegger og malt himling. 3 speils dører. sikringsskap.

Soverom 1 : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Utgang til ca 3 m2 vestvendt balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv med varme, malt gips på vegger og malt himling, panelovn.

Bad 1: Grå linoliums fliser på gulv,malte plater på vegger, dusj kabinett, malt himling, kompositt vask med møbel under, speilskap, frittstående wc. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Mørk KVIK kjøkkeninnredning, med mørk kompositt benkeplate og eik benkeplate på øy, integrerte hvitevarer.

Kullfilter i koketopp avtrekk.

Stue : Laminat på gulv med varme, malt gips på vegger og malt himling. peisovn.

2 stk utebod 1 i kjeller merket C2H, ca 4 m2. 1 i Loft merket C2H på ca 6 m2 gulvareal. Ca 3m2 vestvendt balkong fra soverom.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
--------	-----	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------

2. etasje	75	65	10	0	3
Totalt m²	75	65	10	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
--------	-----	-------	-------	-------------------	-------------------

2. etasje	65	65	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	65	65	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 10mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Antatt tegel
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra KVIK med glatte fronter. kompositt og eik benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter i platetopp
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

6.15 Vinduer og dører

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isoleringsglass og koblingsglass fra 1985. Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2015, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent og Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon. Til luft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Luftinntak i fasade	

6.22 Våtrom:



Grå 30x60 linoleum fliser på gulv uten varme, hvite malte vegger, dusjkabinett, malt himling, porselens vask med møbel under, speil skap over, frittstående wc, naturlig avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av bad	TG-2
Eldre bad med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og skader på veggplater. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badene er utstyr med dusjkabinett,ett greps dusjbatteri. frittstående toalett. servant skap med hvite fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vannskader på innredning	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Svakt sug	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

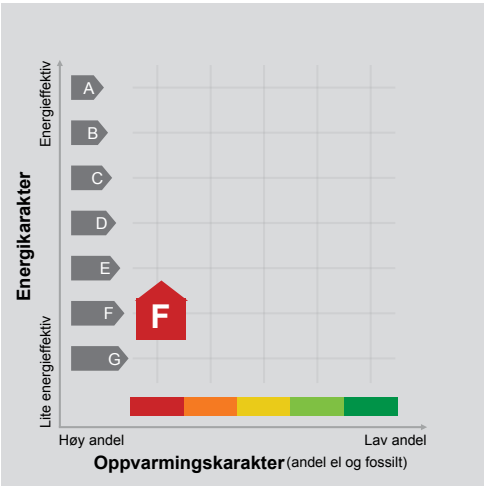
6.23 Overflater

Alle overflater	Ingen anmerkning
Oppsummering av overflater	TG-1

ENERGIATTEST



Adresse	Christies gate 36C
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554699
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energialtest-2025-173995
Dato	29.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

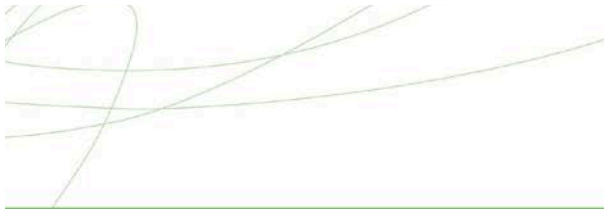
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 170 kWh pr. år

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

7 170 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

 - Slå el.apparater helt av
 - Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1907
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

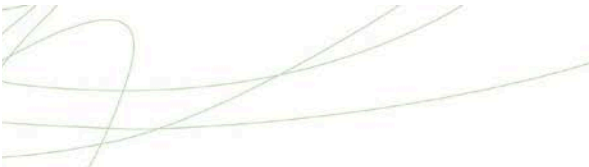
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201502981-8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Espen Hofsvang	Dato: 15.09.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	CHRISTIES GATE 36	Eiendom:	225/53/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Christies gate 36	Adresse:	Christies gate 36 A, 0557 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Christies gate 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.04.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Vi har kommet til at de omsøkte endringene i søknad av 20.04.2016 er mindre vesentlige endringer og legger disse tegningene til grunn som «som bygget»-tegninger, og som godkjennes herved. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502981			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt	B1448-04	19.11.2014	1/22
Situasjonsplan	D-1	16.06.2015	5/2
Fasade 2	B1448-03	15.06.2015	5/4
Plan 1 etasje	B1448-05	15.04.2016	6/5
Plan 2-5 etasje	B1448-01	27.03.2016	6/6
Fasade	B1448-02	27.03.2016	6/7

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo	Sentralbord, tlf: Kundesenteret, tlf: Bankgiro: Org.nr.:	02 180 23 49 10 00 1315.01.01357 NO 971 040 823 MVA
www.byplanoslo.no				

Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter
 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.09.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
 Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
 Sameiet Christies gate 36, Christies gate 36 A, 0557 OSLO, heikki.holmas@gmail.com

M.D. 5.12.98
 9 Bilag. +1

Anmeldelse
 Forklaring
 23/12.98 Tegninger
 1 Tegning

$$\frac{5508}{28} = \frac{5722}{28} = \frac{453}{28}$$

Expeditions-Dokument I

angaaende *Vaaringbygning*
 paa Matr.-No. *36 Christies gate*
 Indleveret *29 November 1898* Attesteret *30 Oktober 1900*

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

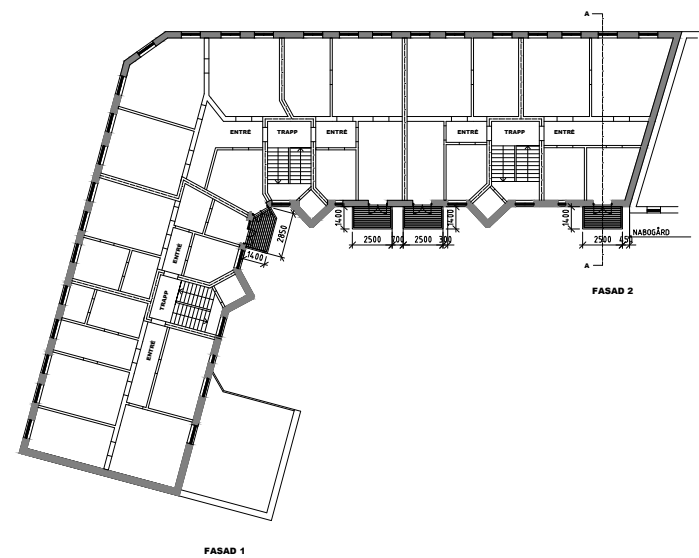
Kristiania den *30 November 1898*
O. Heikki Holmas
Tanstens Maalet er indskrevet paa Løftplanen
D.S.

1018
98

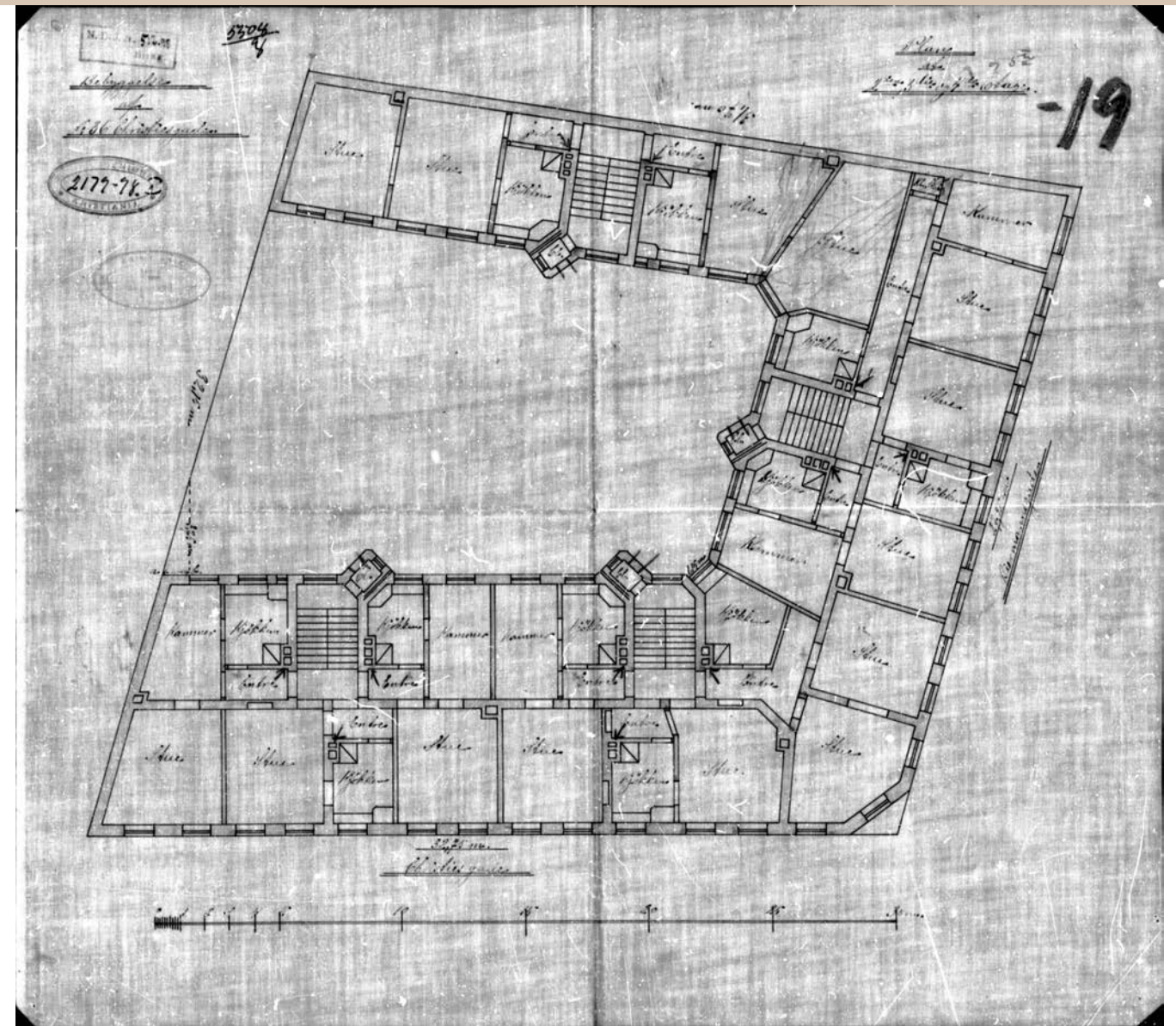
Ingen anmærkning.
 Den 1/12-98.
Kaarna Toft


 Jædernes Bredder er 15.70 m. Intet at bemærke.
 d. 1/12 1898.
Theodor Gallus.

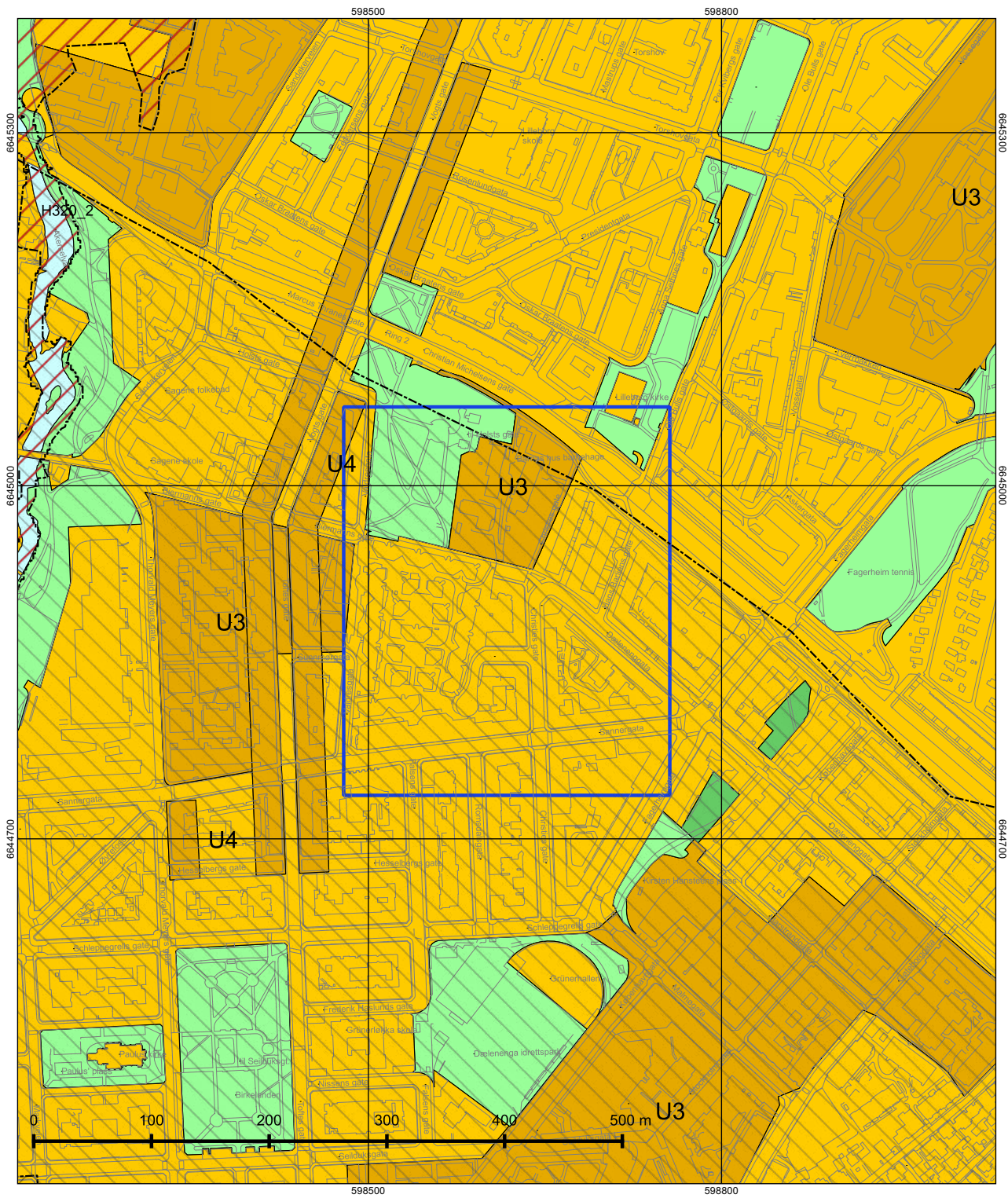
Oversendes den ærede Sundhedskommission.
 Kristiania 6^{te} Decbr. 1898



B	REVIDERING AV BALKONER	17.11.2014	ALF
A	REVIDERING AV BALKONER	16.11.2014	ALF
Rev.	Beskrivelse	Date	Sign
Prosjekt	CHRISTIES GATE 36		
Tegning	NY SITUASJON PLAN EYG 2-5		
Tegningsdato	Tegnet av	Checkert av	Godkjent av
19.11.2014	ALF	B-team FG	1:200 B
Tegningsnr.	Date/Sign	Date/Sign	
B1448-01			
Prosjektleder	Byggesaknadstegninger		







© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147928/86519907
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 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, V1310184, 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, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250154 . Vår ref.: 5171-1-22 Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Christiesgate 36 Sameie
Organisasjonsnr: 985798869
Seksjonseier: Skarbøvig, Idunn Aga Ulvestad
Medeier:
Leilighetsnummer: 22
Adresse: Christies Gate 36 C, 0557 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 225
Bnr. 53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82299356.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt vann er inkludert i felleskostnader. Egen erklæring i forbindelse med dyrehold skal undertegnes og leveres styret. Erklæringen er vedlagt boligselskapets husordensregler. Kun gateparkering. Selskapet har fra juni 2016 innført utleiegebyr på kr 500,-. Gebyret kreves inn av eier av leiligheten ved utleie. Dette i henhold til vedtektsendring 16.03.16. Nøkler og skilt bestilles av styret. - Felleskostnadene økes med 5 % fra 1.1.25. - Dugnadsgebyret økes til 190 kr fra 1.1.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207522929
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 2 798 971,00
Innfrielsesdato: 30.05.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 019,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	249,00	
Dugnad	190,00	
Felleskostnader	3 580,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 002,-
Fradragsberettigede kostnader: 6 778,-
Annen formue: 13 055,-
Gjeld: 88 753,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207522929
Restsaldo: 85 302,05
Kapitalkostnader: 942,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 302,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Heikki Eidsvoll Holmås, e-post: christiesg36@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte
tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5171
SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 19:00, Styrerommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Hans Olav Stjernholm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Alexandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Jenny Ann Flø og Sigrid Haugen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000 kroner - kostnader til styremiddag. Gjenværende midler fordeles likt på styreleder, styremedlemmer og varamedlem.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kroner.

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for to år og varamedlem for ett år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller til saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Woldstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sigrid Haugen

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Jenny Ann Flø

Valg av 1 valgkomitemedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 2:

- Hans Olav Stjernholm

Styrets årsrapport

Styrets årsmelding.

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av perioden og har jobbet godt sammen. Vi deler på arbeidet og hele styret, inklusive vara, bidrar.

Styret har arrangert fire dugnader (vår 2024 og høst 2024, vår 2025 og ekstraordinær dugnad vår 2025) med medium til god oppslutning. Det ble trivelig og godt måltid i etterkant, laget av Agnes, på de tre ordinære dugnadene.

Dugnadene ble arrangert med felles bortkjøring av avfall (45 kubikkmeter våren 2025 – ny rekord!).

Styret har arrangert den tradisjonsrike julegrantenningen sammen med Christies gate 34, med gløgg, pepperkaker og gange rundt juletreet.

Styret har også arrangert bakgårdsfest i juni.

Mikkel Skagestad Stjernholm er ansatt til å vaske trappene hver 14. dag og Daniel Noor utfører enkelt forefallende arbeid som lyspærskifting og plenklipp. Stopp Taggingen er engasjert for å fjerne tagging. Sigrid Haugen styrer floraen i bakgården og Frode Holand klipper hekk.

Sameiet har gjennomført årlig brannkontroll med Romerike svakstrøm på det sentrale brannvarslingssystemet.

I tråd med årsmøtevedtak har vi flyttet trampolinen og fjernet det gamle lekehuset. Det er gjort undersøkelser av alternativer for drivus, men ettersom primus motor, Martin Solbakken Harm, har flyttet fra gården (og fått barn – gratulerer!) må andre overta som ny primus motor for prosjektet.

Det er for flere år siden avdekket betydelige skader på murveggen på gavlen. Multiconsult har tidligere utarbeidet en vurdering av behov for utbedring og de ble av styret hyret inn for å utforme kravspesifikasjon, innhente anbud og føre kontroll med utført arbeid. Buer Bygningsvern ble valgt som utførende entreprenør og har utført jobben. Formålet med jobben var å fjerne maling/murpuss som inneholdt plastikk og sperret inne fuktighet, noe som forårsaket oppsmuldring. Maling er pusset av gulv, murpuss og maling er fjernet fra vegger og erstattet av slemming som puster og gir bedre murhelse. I tillegg er det pusset og malt på utsiden av veggene. Det er også gjennomført sikringstiltak ved fjerning av løs murpuss på fasaden av bygget ut mot gaten, etter anbefaling av Multiconsult.

Styret har fulgt opp fjorårets årsmøtevedtak om å inngå en kollektiv avtale for internett gjennom å velge billigste leverandør og inngå en treårig avtale med Global Connect. Dette har om lag halvert kostnadene for gjennomsnittsbeboeren i sameiet.

Styret har skiftet utsteder av lån for å spare noe penger.

Etter styrets vurdering står gården overfor et betydelig oppgraderingsbehov. Fasaden mot gaten må tas i løpet av de to neste år. I den anledning bør det vurderes å skifte vinduer og ventilasjonsløsning vurdere. Også røropplegget må tas, og det må installeres nytt skap til hovedstrømledning av sikkerhetshensyn.

Per dags dato er 13 av gårdens 30 leiligheter helt utleid.

Det er solgt en leilighet i gården siste år og en avertert for salg.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulent honorar og TV/bredbånd..

Resultat

Årets resultat på kr 119 299,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 404 950.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Dugnadsgebyret økes fra 150 kr til 190 kr pr. seksjon pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIESGATE 36.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET CHRISTIESGATE 36
ORG.NR. 985 798 869, KUNDENR. 5171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 383 725	1 358 832	1 359 000	1 564 299
Andre inntekter		0	-40 950	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 383 725	1 317 882	1 359 000	1 564 299

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-51 138	-80 260	-72 750	-73 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-9 516	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-54 174	-11 625	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-67 838	-44 816	-62 000	-599 200
Forsikringer		-197 473	-184 161	-203 000	-244 000
Kommunale avgifter	8	-384 132	-329 846	-387 100	-436 000
Energi/fyring		-127 601	-142 092	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 228	-18 346	-20 000	-89 640
Andre driftskostnader	9	-16 138	-8 300	-29 500	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 074 910	-964 666	-1 051 350	-1 763 840

DRIFTSRESULTAT	308 815	353 216	307 650	-199 541
-----------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 828	27 782	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-222 414	-211 939	-229 800	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 586	-184 157	-226 800	-214 000

ÅRSRESULTAT	119 229	169 058	80 850	-413 541
--------------------	----------------	----------------	---------------	-----------------

Overføringer:				
Reduksjon udekket tap	119 229	169 058		

Penneo Dokumentnøkkel: IQQK4-40TNC-638QN-BK56W-LEBXL-TOZ3E

SAMEIET CHRISTIESGATE 36
ORG.NR. 985 798 869, KUNDENR. 5171

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83	97
Forskuddsbetalte kostnader		7 470	0
Andre kortsiktige fordringer	12	21 778	0
Driftskonto OBOS-banken		177 665	243 380
Driftskonto OBOS-banken II		97	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	750
Sparekonto OBOS-banken		54 280	52 387
Sparekonto OBOS-banken II		252 602	243 402
SUM OMLØPSMIDLER		513 976	540 017
SUM EIENDELER		513 976	540 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 507 244	-2 626 474
SUM EGENKAPITAL		-2 507 244	-2 626 474
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 912 194	3 069 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 912 194	3 069 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 284	22 538
Leverandørgjeld		86 881	32 819
Skyldige offentlige avgifter	15	584	2 206
Påløpte renter		1 137	19 987
Påløpte avdrag		0	12 182
Annen kortsiktig gjeld	16	4 140	7 327
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 026	97 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 976	540 017
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Sameiet Christiesgate 36

Heikki Eidsvoll Holmås

Agnieszka Etienne

Martin Solbakken Harm

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 304 837
Dugnad	49 995
Internett	14 691
TV	14 202
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 383 725

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 500
Påløpte feriepenger	-4 140
Arbeidsgiveravgift	-12 498
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 138

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 580
Multiconsult	-43 594
SUM KONSULENTHONORAR	-54 174

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 066
Kostnader dugnader	-2 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 838

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-238 895
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-384 132

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 345
Lyspærer og sikringer	-2 554
Renhold ved firmaer	-4 500
Andre fremmede tjenester	-378
Andre kontorkostnader	-453
Bank- og kortgebyr	-2 821
Velferdskostnader	-3 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 138

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 417
SUM FINANSINNTEKTER	32 828

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-222 038
Renter på leverandørgjeld	-376
SUM FINANSKOSTNADER	-222 414

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	21 778
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 778

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-4 312 884
Nedbetalt tidligere	1 243 452
Nedbetalt i år	157 238
	-2 912 194
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 912 194

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-584
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-584

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 140

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 5171 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIESGATE 36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER for

Sameiet Christiesgate 36

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 225 bnr. 53 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 30 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Kun fysiske personer kan være sameiere med mindre annet følger av eierseksjonslovens § 22.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst fjorten dagers varsel. Utleie av leilighet kan bare skje med styrets samtykke, som må innhentes før leietakers innflytting. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie plikter innehaver av den enkelte seksjon å holde styret løpende oppdatert med kontaktinformasjon til den enkelte leietaker. Den enkelte innehaver plikter å utpeke en kontaktperson for styret i den utleide leiligheten. Den enkelte innehaver plikter å påse at sameiets husordensregler vedlegges leiekontrakten, og skal gjennomgå med alle nye

leietakere hvor leilighetens stoppekran er, samt informere om behovet for hyppig rensing av badromssluk.

Det pålegges et gebyr for innehaver av den enkelte seksjon på 500 kr til Sameiet CG36 ved etableringa av nytt leieforhold eller ved skifte av beboere. Styret plikter å sørge for oppdatert navnelapp på postkasse og ringeapparat og i registeret.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Instrukser

Det er innført egen branninstruks for sameiet. Seksjonseier, bruker og besøkende plikter å etterkomme og følge vedtatte instruks.

Varslings- og slukningsutstyr som er plassert i de enkelte seksjoner og fellesareal, skal vedlikeholdes og ikke kobles ut eller fjernes fra seksjonen. Feil og mangler skal straks meldes styret.

§ 7

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle bygningsarbeider iverksatt innenfor en bruksenhet skal utføres iht. gjeldende lover og forskrifter. Tidsrammen skal være innen rimelig tid og skje innenfor normal arbeidstid. Styret kan gi anvisning og pålegg.

§ 8

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader regnes vedlikehold av alle deler av bygningsmassen som ikke omfattes av den enkelte innehavers vedlikeholdsplikt, inklusive bl.a. vedlikehold av fasade, felles ventilasjonsanlegg, vann og avløpsanlegg, elektrisk anlegg, ytre vedlikehold og oppgradering av vinduer, fellesområder, forsikring, nedbetaling av lån og kommunale avgifter. I tillegg kommer bl.a. kostnader ved kabelabonnement. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Beløpet skal dekke løpende utgifter samt avsetning av midler til vedlikeholdsfond omtalt i § 8 tredje ledd.

§ 9

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning regelmessig vedlikeholde og kontrollere egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe på egen eller andres seksjon. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, frittstående ventilasjonsanlegg samt inntak til felles ventilasjonsanlegg frem til og med tilknytningspunktet, indre vedlikehold av vinduer, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 10

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonslovens § 27.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Tjenestetiden er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og styremedlem kan revelges. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning
- valg av styremedlemmer og vararepresentanter.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 16

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sist endret på årsmøtet den 16. mars 2016

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CHRISTIESGATE 36

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.05.1994

Endret på sameiermøte 2016

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og ved samtykke av beboerne over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad til styret er innvilget. Dette gjelder også nyanskaffelser av dyr.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere eller sekker som lukkes etter bruk, i tråd med kommunens regler for kildesortering. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Renhold

Renhold gjennomføres av innleid renholdsselskap. Øvrig renhold gjennomføres i forbindelse med dugnad. Ved oppussing må den enkelte sameier stå for daglig renhold. Ved behov kan styret rekvirere vask for den aktuelle sameiers regning.

Fellesrom

I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Det er forbudt å lufte gjennom inngangsdør til leiligheten.

RØYKING ER FORBUDT PÅ ALLE INNENDØRS FELLESAREALER.

Vaskeri, tørke- og bankeplass

Fellesrom benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser. Loft og kjeller skal ikke benyttes til klestørk. Det er ikke anledning til å benytte fellesareal på loft og utenfor anviste plasser i kjeller til oppbevaring eller hensetting. Vaktmester kan gi ekstraordinær tillatelse til midlertidig oppbevaring. Lufting og banking skjer fra kl 08.00 til kl 19.00 på bankeplassen. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på 1. og 17.mai.

Låsing av inngangsdør/port.

Port, oppgangsdører, loft- og kjellerdører skal alltid være låst.

Motorkjøretøyer

Motorvogn (inklusive motorsykler og mopeder) må ikke plasseres på gårdsplass eller i portrom. Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsen på sameiets eiendom har styret rett til å bestille/ordne borttauing av motorvogn for eierens regning.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand,

fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil generalforsamlingen i sameiet bestemmer noe annet, gjelder disse generelle husordensreglene.

Dugnader

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst, alle sameiere/representanter for seksjonen skal møte på dugnad.

Informasjon til beboere

Sameiet har sin egen lukkede gruppe på facebook. Alle som leier eller eier i Christies gate 36 oppfordres til å tilknytte seg denne ved å sende e-post til christiesg36@gmail.com og be om å bli tilknyttet gruppen.

DYREHOLD

ORDENSREGLER FOR DYREHOLD I SAMEIET:

- 1. DYRETS NAVN OG RASE SKAL MEDDELES STYRET FOR REGISTRERING.
- 2. DYRET MÅ IKKE LUFTE I BOLIGSAMEIET. MED DETTE MENES AT SAMEIETS EIENDOM OG UTEANLEGG IKKE SKAL VÆRE NOE DYRETOALETT.
- 3. DYRET SKAL FØRES I BÅND INNEN BOLIGSAMEIET.
- 4. EKSKREMENTER SOM VED UHELL SKULLE KOMME I GÅRDEN, MÅ FJERNES MED EN GANG.
- 5. VED TRE BEGRUNNEDE KLAGER FRA ANDRE BEBOERE, MÅ DYRET FJERNES FRA BOLIGSAMEIET.

OVENNEVNTE REGLER MÅ ENHVER DYREEIER SKRIFTLIG FORPLIKTE SEG TIL Å OVERHOLDE.

SLIPPEN RETURNERES STYRET I UTFYLT STAND.

UNDERTEGNEDE ERKLÆRER MED DETTE Å HA LEST OG GODTATT OVENSTÅENDE ORDENSREGLER FOR DYREHOLD I SAMEIET CHRISTIESGATE 36, OSLO. UNDERTEGNEDE ER INNFORSTÅTT MED AT GODTAGELSE OG OVERHOLDELSE AV OVENSTÅENDE REGLER ER EN FORUTSETNING FOR STYRETS INNVLGELSE AV SØKNAD OM DYREHOLD.

EIERS NAVN:
ADRESSE:
DYRETS RASE OG NAVN:

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

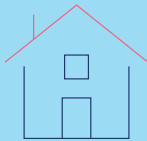
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING