

The image shows a bright, modern interior space, likely a living and dining area. On the left, there is a dining table with a dark top and thin black legs, surrounded by chairs with light-colored seats and dark frames. A large, textured brick wall serves as a backdrop for the dining area. In the center, a large, round, white paper lantern hangs from the ceiling. The walls are painted a light sage green, and several framed abstract paintings are displayed. A large window on the right side of the room allows natural light to enter, with a potted plant on the sill. In the foreground, a low wooden coffee table with a glass top and a patterned ottoman are visible. The floor is made of light-colored wood. The overall aesthetic is a blend of modern and classic elements.

aktiv.

Christies gate 30A, 0557 OSLO

**Klassisk 3-roms med fredelig  
beliggenhet | Stukkatur og rosett |  
God takhøyde**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 114 407,-  
**Omkostn.:** Kr 134 200,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 448 607,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 552,-  
**Selger:** Lisa Weldehanna  
Jens Helle-Valle

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1899  
**BRA-i/BRA Total** 60/69 kvm  
**Tomtstr.:** 671 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 49  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1008250225

# Klassisk 3-roms med fredelig beliggenhet | Stukkatur og rosett | God takhøyde

Vi har gleden av å presentere denne lyse og fine 3-roms selveierleiligheten med klassiske detaljer, teglstein, god takhøyde og store vindusflater med dype karmen. Dette er en svært attraktiv bygård fra slutten av 1800-tallet som ligger sentralt til på Løkka, med svært god tilgang til kollektiv transport, dagligvarebutikker og spisesteder like i nærheten. Umiddelbar nærhet til utallige rekreasjonsmuligheter.

Merk deg dette:

- Stukkatur og rosett
- Peis som varmer godt
- Generøs takhøyde
- Hyggelig bakgård med sittegrupper
- 3 boder
- Sentral, men stille beliggenhet
- Beboerparkering rett utenfor



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 43 |
| Boligopplysninger ..... | 55 |
| Husordensregler .....   | 57 |
| Vedtekter .....         | 59 |
| Nabolagsprofil .....    | 64 |
| Budskjema .....         | 72 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod i trappegang.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entre, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

5. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på loft.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 2.etasje er målt til: 2.33-2.89.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

671 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er en flat og opparbeidet bygårdstomt beliggende sentralt på Grünerløkka. Eiendommen består hovedsakelig av bygningsmasse med mindre gårdsrom mot bakgård.

### **Beliggenhet**

Meget etterspurt og populær beliggenhet med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Rett ved leiligheten ligger Coop Extra og litt lenger unna finner du Ringnes Park med kino, Sats, stor Meny m.m. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum. Rett i nærheten finner du også hyggelige parker og rekreasjonsområder som Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass, og hvis du går et par minutter ekstra kommer du til Kubaparken og Grünerhagen. Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisseforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er for eksempel Hot Shop, Søndst, Le Benjamin, Trattoria Popolare, eller de populære utestedene Parkteatret, Fru Hagen, Blå og Bar Boca. I Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

Det er også gangavstand til Torshov, St.Hanshaugen, Carl Berner m.m. På andre siden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer.

Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kafeer, er det også mye annet å finne på i nærområdet. Akerselva er like ved, og her går det hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum og Bjørvika i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter- og sommerstid.

God offentlig kommunikasjon med buss og trikk i umiddelbar nærhet (Birkelunden trikkestop) med trikk linje 12 og 18, til Oslo Sentralstasjon tar det kun 10 min. Fra Sannergata kan du ta buss 21 og 33. Holdeplass for buss 30 i nærheten, som tar deg direkte til Nydalen, samt Sentrum og Bygdøy. Fra Københavngata kan du ta buss 20 og 28. Nærmeste T-bane finner du på Carl Berner. Ellers har man tog fra Oslo S og busser fra Bussterminalen. Ca. 10-15 minutters gange til Oslo sentrum. Med bil er det rask tilgang til Ring 1 og 2. Det er umiddelbar nærhet til flere matbutikker, også søndagsåpne.

### **Adkomst**

For å komme til eiendommen i Christies gate 30A, kan du benytte offentlig transport.

Du kan ta busslinje 30 til Dælenenga, som ligger 0,3 km unna og tar cirka 4 minutter å gå fra.

Alternativt kan du ta trikkelinjene 11, 12 eller 18 til Biermanns gate, som også ligger 0,3 km unna og tar cirka 4 minutter å gå fra.

Carl Berners plass er en annen mulighet, hvor du kan ta T-banelinje 5, som ligger 1 km unna og tar cirka 13 minutter å gå fra.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) - 3 min gange

Hallenparken barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Sagene skole (1-10 kl.) - 7 min gange

Lilleborg skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 13 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Foss videregående skole (videregående skole) - 8 min gange

Sport og trening

Hallenhagen - 3 min gange

SATS Ringnes Park - 5 min gange

SATS Ila - 8 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Bolavi

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Yttervegger er oppført i mur/tegl som utvendig er pusset og malt.

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Vinduer med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011.

Isolert ytterdør fra ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:



- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Eldre betongsluk uten synlig membran. Membran er vannskelig å konstantere uten å demontere evt fliser og andre bygningsdeler.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

- 6.3 Ventilasjon

Avvik: -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt ny silikonfug langs mellom gulv- og veggfliser, innstallert inspeksjonsluke ved varmtvannsbereder.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært sopp i kjeller på grunn av fuktinnsig. Dette ble oppdaget og utbedret i regi av sameiet inneværende år (2025).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er skjevhet i gulvene i leiligheten. Utbedring i form av planering gjennomført ved faglært på det minste rommet. I de andre rommene erfares ikke dette som problem og er derfor ikke iverksatt noen tiltak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

-Det har vært sopp i kjeller (ref tidligere kommentar), utbedret ved styret i sameiet i år.

-Det har tidligere vært rotter i kjeller, dette blir løpende håndtert ved styret.

-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: Innstallering av nye strømuttak på soverom, stue og kjøkken i leilighet

samt i boden i gangen

Arbeid utført av: Pluggen Elektro AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pågaende utbedring av fasader i portrom samt brostein rund kum i bakgård.

Arbeid utført av: Ukjent (organisert av styret)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet er i prosess med å få dekket utgiftene til utbedring av sopp i kjelleren da utslaget skyldtes forhold i nabogården.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret har laget en vedlikeholdsplan for nærmeste år, og for å kunne utgifter i den forbindelse ble felleskostnader økt med 32 % i 2025 til nåværende nivå. Det er ikke skissert planer om ytterligere økning. De foreløpige planer for utbedring gjelder:

-utbedring av fasader i portrom (allerede delvis fullført)

-ny støttemur mot naboeiendom

-utbedring av brønn i mellomgård

-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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sopp i kjeller som nå er utbedret. ref tidligere kommentarer.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten én bod i trappegang, én kjellerbod og én loftsbod.

## **Standard**

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er fra 2017/2018 og har laminat på gulvet, malt strie og fliser over benkeplate på vegger, og takplater i taket. Innredningen består av underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.



#### Bad:

Badet er antatt fra 2000-tallet og har malte fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Himlingen har takplater. Badet er utstyrt med en servantinnredning med skuffer og speil, et gulvmontert toalett og et dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i taket. Det er sluk ved vaskemaskin og under kabinett.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat på kjøkken og fliser på bad.

Vegger: Malt strie og fliser på kjøkken. Malte fliser på bad.

Himling: Takplater på kjøkken og bad.

#### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegg i kobber fra 1980-tallet.

- Avløpsrør: Avløp og sluker i betong fra 1980-tallet.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannsbereder plassert i kasse i taket på bad.

Berederen er plassert i rom med sluk.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på trappegang.

Anlegget er åpent og har totalt 8 kurser inkludert hovedsikring. Det ble gjennomført tilsyn av anlegget 09.01.2012.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

##### 2025:

- Booket inn ny brannkontroll, som ble gjennomført i jan 2025.
- Kontroll av brannsenral og detektorer. Gjennomført jan 2025 av Honeywell
- Byttet benkeplate og koketopp oktober 2025

##### 2024:

- Tak/blikkenslagerarbeid
- Vedlikehold dører og porter

##### 2023:

- Avretting og legging av gulv i det minste rommet i 2023

2021:

- Slipt tregulv i 2021

2018:

- Det opplyses om at kjøkkenet er ifra 2017/2018.

2011:

- Vinduer med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011.

### **Parkering**

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

57300221

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Strømforbruk?

Ikke noe oppsiktsvekkende. effektive varmeovner, gode vinduer samt plassering mellom to etasjer gjør leiligheten lett å holde varm.

Når kjøpte dere eiendommen?

2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

koselig atmosfære både inne og i bakgård, samt perfekt område: Sentralt på grunerløkkas spennende cafeer, restauranter og butikker - men i rolig sidegate.

Hvorfor skal dere flytte?

Trenger mer plass på grunn av barn.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Lun og fin stemning inne. Nydelig bakgård som er badet i sol på sommeren. Hyggelig og avslappet nabofellesskap.

Hva har dere likt best med området?

Tett på spennende spisesteder, vintagebutikker og konsertscener på Grunerløkka, Torshov og Carl Berner men i rolig sidegate.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Egentlig ikke. Hadde blitt der hvis vi ikke trengte mer plass.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

-Høst og vinter: lunt og koselig med peis;

-Sommer: flott lys inn på solrike dager, utendørs middag i bakgården evt på en deilig uteservering eller i en park.

Til slutt - beskriv boligen med to ord:

Lun og hjemmekoselig

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 377 711

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 510 842

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

75/1332

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 6 552,- i måneden.

Hrav:

- Avdrag felleslån: 411,-
- Renter felleslån: 606,-
- Vedlikeholdstillegg: 100,-
- Felleskostnader: 5 435,-

I fellesutgiftene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Ved gjennomgang av budsjettet for 2025 så styret seg nøtt til å øke felleskostnadene fra 01.01.25. Det skyldes hovedsakelig økt vedlikeholdsbudsjett, makroforhold som økte renter og høy inflasjon, noe som vil øke driftskostnadene til Sameiet fremover. En økning på 30% ble sett på som fordelaktig istedenfor å ta opp mer lån for å dekke kommende utgifter.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 552

**Andel Fellesgjeld**

Kr 114 407

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

03.11.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139799346, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.11.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 03.11.2025: 1 983 057

Andel av saldo: 114 407

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

#### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 8 656

#### **Andel fellesformue**

Kr 18 112

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Boligsameiet Christiesgate 30

#### **Organisasjonsnummer**

982 606 012

#### **Om sameiet**

Eierseksjonen er en del av Boligsameiet Christiesgate 30 (org.nr. 982 606 012), bestående av totalt 19 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 137 753,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

#### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025

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

Styret jobber fortsatt med en tiltaksliste fra Brann- og Redningsetaten. Det er fortsatt punkter som må utbedres. Gjennom kontroller fra Norsk brannvern har vi har



klart å få de fleste boenheter opp på ett tilfredsstillende nivå når det gjelder brannslukkerapparat og røykvarslere.

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

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

#### **Budsjett**

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

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyr må ikke holdes i leilighetene uten skriftlig samtykke. Det må heller ikke legges ut mat til dyr.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 49, seksjonsnummer 5 i Oslo kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/225/49/5:

26.05.1896 - Dokumentnr: 900692 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1968 - Dokumentnr: 518354 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lager

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL OVERDR.SUM

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2000 - Dokumentnr: 17376 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:268 Snr:1 - 25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:269 Snr:1 - 28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:276

Best. om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om garasje/parkering  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med  
kommunale krav til bostandard  
Med flere bestemmelser  
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for  
eiendom og utbygging  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1896 - Dokumentnr: 900154 - Opprettelse av matrikkelenheten  
Gjelder matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:49  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

21.06.1985 - Dokumentnr: 36859 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 75/1300  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

-----  
Reseksjonering  
Del av fellesareal innlemmes i snr. 2.

12.05.2016 - Dokumentnr: 424414 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 75/1332  
Del av fellesareal loft innlemmes i seksjon 19

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger  
-Ekspedisjonsdokument fra Christies gate 30A-B - 2 våningshus og stall, datert 1899.  
-Ekspedisjonsdokument fra Christies gate 30A-B - Innredning av leilighet, datert 1934.  
-Ferdigattest for innredning av bad og wc, datert 1995.  
-Ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 2009.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2255 (plan-ID S-2255), som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger. Planen har endrede reguleringsbestemmelser vedtatt i plan S-2937 den 01.10.1987.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor utviklingsområde Indre by.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

-----  
114 407 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 314 407 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

132 850 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

134 200 (Omkostninger totalt)  
145 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
147 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 448 607 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 459 507 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 462 307 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 134 200

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjon 0,8 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 22.900,-  
Visninger: kr. 3.990,-  
Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-  
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-  
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.200,-  
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-  
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-  
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

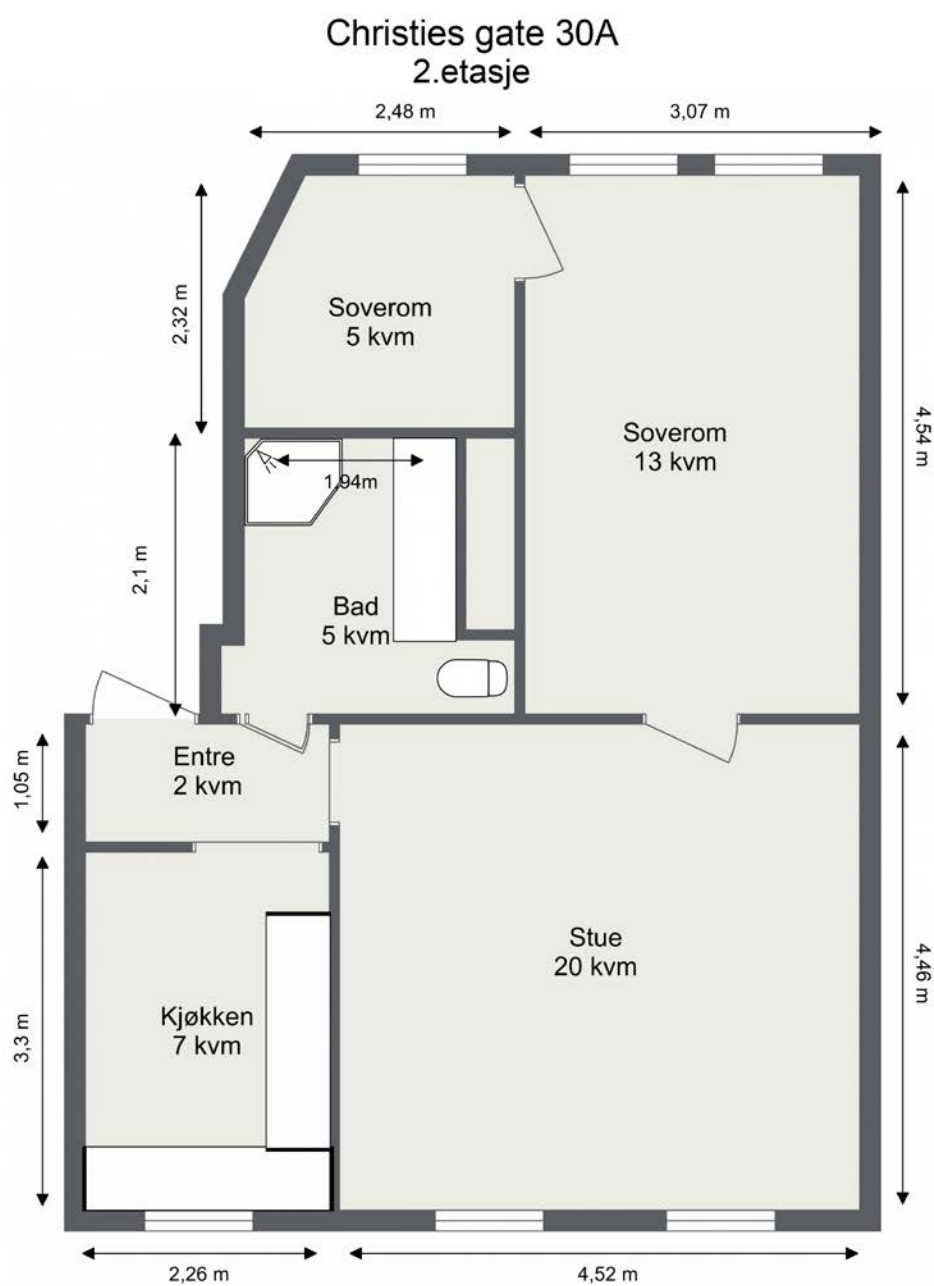
### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

09.11.2025





**Dolavi** Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**Dolavi** Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















































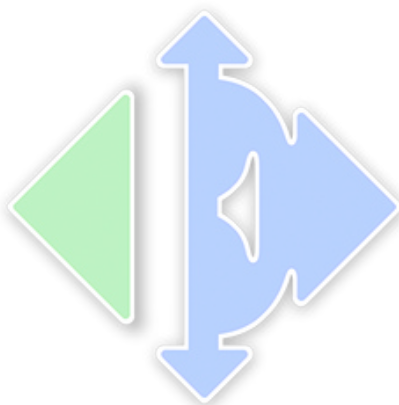




# Vedlegg



Leilighet  
Christies gate 30A  
0557 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 2 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Magnus Eriksen**  
Dato: 04/11/2025

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
magnus@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:225, Bnr: 49

Hjemmelshaver: Lisa Weldehanna

Seksjonsnummer: 5

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1899

Tomt: Fellestomt på 672 m<sup>2</sup>

Kommune: 0301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Lisa Weldehanna

Befaringsdato: 27.10.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Tomten er en flat og opparbeidet bygårdstomt beliggende sentralt på Grünerløkka. Eiendommen består hovedsakelig av bygningsmasse med mindre gårdsrom mot bakgård.

## OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger er oppført i mur/tegl som utvendig er pusset og malt. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Vinduer med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra ukjent.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten i god stand iht alder og byggemetode. Leiligheten har god takhøyde og god planløsning. Bad har noe avvik på membran da denne er ukjent, ellers fremstår leiligheten fin med normale vedlikeholdsbehov.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Elektrisk, varmekabel på bad

**BOD:**

-Bod på loft på 2 kvm

-Bod i kjeller på 6 kvm

-Bod i trappegang på 1 kvm

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

-Oslo kommunes digitale arkiver

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****2.ETG**

Vegger: Slett malt, tegl, brystpanel, malt strie, mur og fliser på bad

Tak: Slett malt, takess plater og panel

Gulv: Laminat, tregulv og fliser på bads

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om:

Byttet benkeplate og koketopp oktober 2025

Slipt tregulv 2025

Avrettet gulv på soverom og lagt nytt laminatgulv

Nye stikkontakter i stue, sov og kjøkken. Ny lampe på bod i trappeoppgang

**FELLESKOSTNADER:**

Tot. innev. måned pr 3.11.2025: kr 6 552



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 2.etasje            | 60    |       |       |     | 60       |          |
| Bod i kjeller       |       | 6     |       |     |          | 6        |
| Bod i trappeoppgang |       | 1     |       |     |          | 1        |
| Bod på loft         |       | 2     |       |     |          | 2        |
| SUM BYGNING         | 60    | 9     |       |     | 60       | 9        |
| SUM BRA             | 69    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          | 2        |
|             |       |       |       |     |          | 1        |
|             |       |       |       |     |          | 6        |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          | 9        |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

2.etg:

Entre, 2 soverom, stue, kjøkken og bad

**BRA-e:**

Bod på loft

Bod i trappegang

Bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 2.etasje er målt til: 2.33-2.89.

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jens Helle-Valle

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

04/11/2025

Magnus Eriksen



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er antatt fra 2000-tallet med malte fliser.

Fliser på vegger og takets plater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk  
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker  
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved vaskemaskin og under kabinet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder  
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles 1:100 fall på gulv utenfor slukets sone, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 33mm, som er tilfredsstillende

**Merknader:**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av ukjent

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier  
 -Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon

**Merknader:**

- Eldre betongsluk uten synlig membran. Membran er vannskelig å konstantere uten å demontere evt fliser og andre bygningsdeler.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

**2. Kjøkken****TG 1 2.1 Kjøkken**

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er ifra 2017/2018.

Malt strie og fliser over benkeplate på vegger, takets plater i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**

- Det er ingen krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring, da vanninstallasjoner på kjøkkenet ikke er flyttet. Men det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken

**3. Andre Rom****TG 1 3.1 Andre rom****PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

**GULV:**

- Fremstår med normal bruksslitasje iht alder og bruk

**VEGG/HIMLING:**

- Fremstår med normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører**

- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra ukjent.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

**5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. VVS****TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980 tallet

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i betong. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

**Merknader:**

-Røranlegget i boligen er over 40 år gammelt og halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

**TG 1 6.2 Varmtvannsbereder**

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra ukjent produsent, plassert i kasse i taket på bad. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**

-På befaringsdagen var alder på varmtvannsbereder vanskelig å konstantere. Bereder virket som eldre type og det kan være behov for utskifting i løpet av årene fremover

**TG 2 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen



**Merknader:**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 09.01.2012

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på trappegang. Anlegget er åpent, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for oppgraderinger av el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste utførte tilsyn var 09.01.2012

-Ingen avvik på el-anlegget

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll. Det er over 13 år siden sist kontroll

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger godkjente tegninger av leiligheten datert 07.10.76.

-Det foreligger oppdaterte godkjente tegninger av leiligheten datert 27.01.90. I tegninger er det åpen stue/kjøkkenløsning, denne er idag delt opp med innervegg. Dette er ikke søknadspliktig

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Eldre betongsluk uten synlig membran. Membran er vannskelig å konstantere uten å demontere evt fliser og andre bygningsdeler.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

**6.3 Ventilasjon**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 1 av 2

|                               |             |                                   |                      |            |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------------|------------|
| Boligsameiet Christiesgate 30 | Vår ref.:   | 464/5                             | Fødselsdato eier:    | 05.04.1989 |
| Christies gate 30 A           | Type:       | Boligsameie                       | Fødselsdato medeier: | 25.09.1987 |
| 0557 OSLO                     | Eiere:      | Jens Helle-Valle, Lisa Weldehanna |                      |            |
| Organisasjonsnr:              | 982 606 012 | Seksjonsnr:                       | 5                    |            |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 6 552

|                  |                     |       |
|------------------|---------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån    | 411   |
|                  | Felleskostnader     | 5 435 |
|                  | Renter felleslån    | 606   |
| Tilleggsytelser: | Vedlikeholdstillegg | 100   |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

|                           |              |                         |           |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 114 407      | Gjeld siste årsoppg.:   | 117 688   |
| Klient ajourf. lån:       | 1 983 057,25 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 981 096 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139799346, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.11.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 03.11.2025: 1 983 057

Andel av saldo: 114 407

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erlend Skattum

Adresse: Christies gate 30 B

Postnr/-sted: 0557 OSLO

Telefon: Mob.: 99155285

E-post: chr30styret@yahoo.no

### 6: Ligning - 2024

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

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Pålydende:    | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 5 | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 225/49 - seksjon:5

Bygningstype: Lavblokk

|                  |      |             |     |
|------------------|------|-------------|-----|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 671 |
|------------------|------|-------------|-----|

### 9: Forsikring

|              |            |           |          |
|--------------|------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 57300221 |
|--------------|------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                 |                           |                  |       |        |       |
|-----------------|---------------------------|------------------|-------|--------|-------|
| Etasje:         | 2                         | Oppvarmingstype: | Strøm | SSBnr: | H0201 |
| Heis:           | Nei                       |                  |       |        |       |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () |                  |       |        |       |
| Systemlås:      | Nei                       | Antall rom:      | 3     |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                                   |                             |            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------|
| Boligsameiet Christiesgate 30       | <b>Vår ref.:</b> | 464/5                             | <b>Fødselsdato eier:</b>    | 05.04.1989 |
| Christies gate 30 A                 | <b>Type:</b>     | Boligsameie                       | <b>Fødselsdato medeier:</b> | 25.09.1987 |
| 0557 OSLO                           | <b>Eiere:</b>    | Jens Helle-Valle, Lisa Weldehanna |                             |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 982 606 012 |                  |                                   |                             |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Kategori 10

Fasiliteter:

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

Den enkelte seksjon må selv forestå anskaffelse og oppsetting av navneskilt på postkasse, ringeklokke og entredør.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

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

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



## **Husordensregler**

Vedtatt på årsmøte 12.05.23

### **Ytre rom**

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

### **Felles rom**

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

### **Indre orden**

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

#### Oppussing

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

# **VEDTEKTER**

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

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

## **§1**

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

## **§2**

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

## **§3**

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

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

## **§4**

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

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

## **§5**

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

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

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

## §6

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

## §7

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:

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

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

## §8

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

1. Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av garasje(r) og lignende på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).
2. Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:
  - a) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
  - b) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller i henhold til utgiftenes størrelse må ansees vesentlig.
  - c) At den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessig del av lån som opptas for å finansiere utgifter nevnt under punkt b.
  - d) Endring av vedtektene.



## **§9**

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

## **§10**

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

Seksjonen må ikke benyttes til sjenanse for de øvrige beboere. Eierseksjoner kan ikke deles.

Det skal ikke drives utuktig virksomhet i seksjonen.

## **§11**

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

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

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

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

## **§12**

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

Utleie av seksjonen skal meddeles styret/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn, og utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at

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

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

### §13

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

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

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

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

### §14

For evt. tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

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

### §15

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

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

- d) Seksjon 1 må ha sameiets godkjenning for å endre farge på egen fasade. Fargevalget skal harmonere med øvrig bebyggelse. Eksisterende farge er godkjent. Ved uenighet avgjøres fargevalget ved voldgift av to oppnevnte arkitekter, en fra hver part.
- e) Det skal videre i vedtektene fremgå at seksjon 1 ikke har anledning til hensetting av gjenstander utenfor seksjonen, men at enhver hensetting av gjenstander skal skje slik de øvrige sameiere praktiserer. Bruk av bakhagen skal kun finne sted med sameiets utstyr og på linje med de andre i sameiet.

#### **§16**

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

#### **§17**

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

#### **§18**

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

# Nabolagsprofil

Christies gate 30A - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 299 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Dælenenga<br>Linje 30              | 4 min<br>0.3 km  |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km  |
| Carl Berners plass<br>Linje 5      | 13 min<br>1 km   |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31   | 22 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 7 min<br>2.4 km  |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.5 km  |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser     | 7 min<br>0.6 km  |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser   | 9 min<br>0.7 km  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser  | 16 min<br>1.3 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 8 min<br>0.6 km  |
| Hersleb videregående skole                            | 18 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

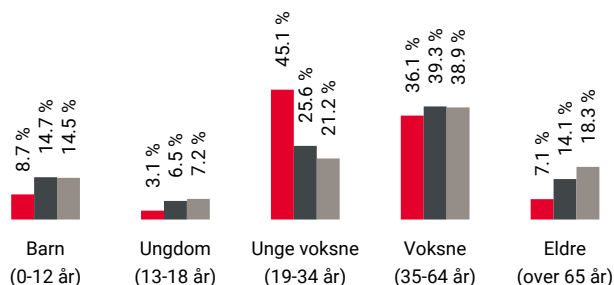
Bra 72/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Barnas Hus barnehage (0-5 år)<br>181 barn      | 3 min<br>0.2 km |
| Hallenparken barnehage (1-5 år)<br>88 barn     | 3 min<br>0.2 km |
| Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Sannergata<br>PostNord  | 3 min<br>0.2 km |
| Joker Dælenenggata<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |



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



## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



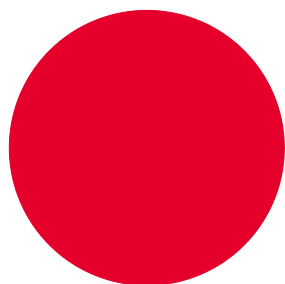
### Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Hallenhagen             | 3 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.2 km |   |
| ⚽ Grünerløkka skole       | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |   |
| 🏊 SATS Ringnes Park       | 5 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Ila                | 8 min  | 🚶 |

## Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Kiellands Hus

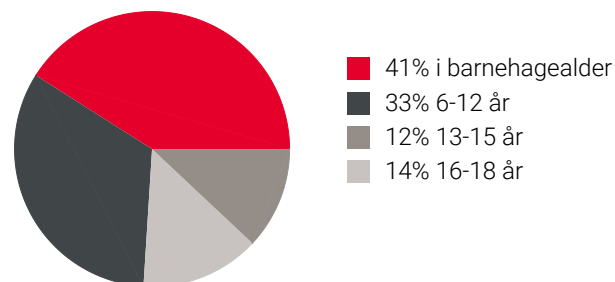
10 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

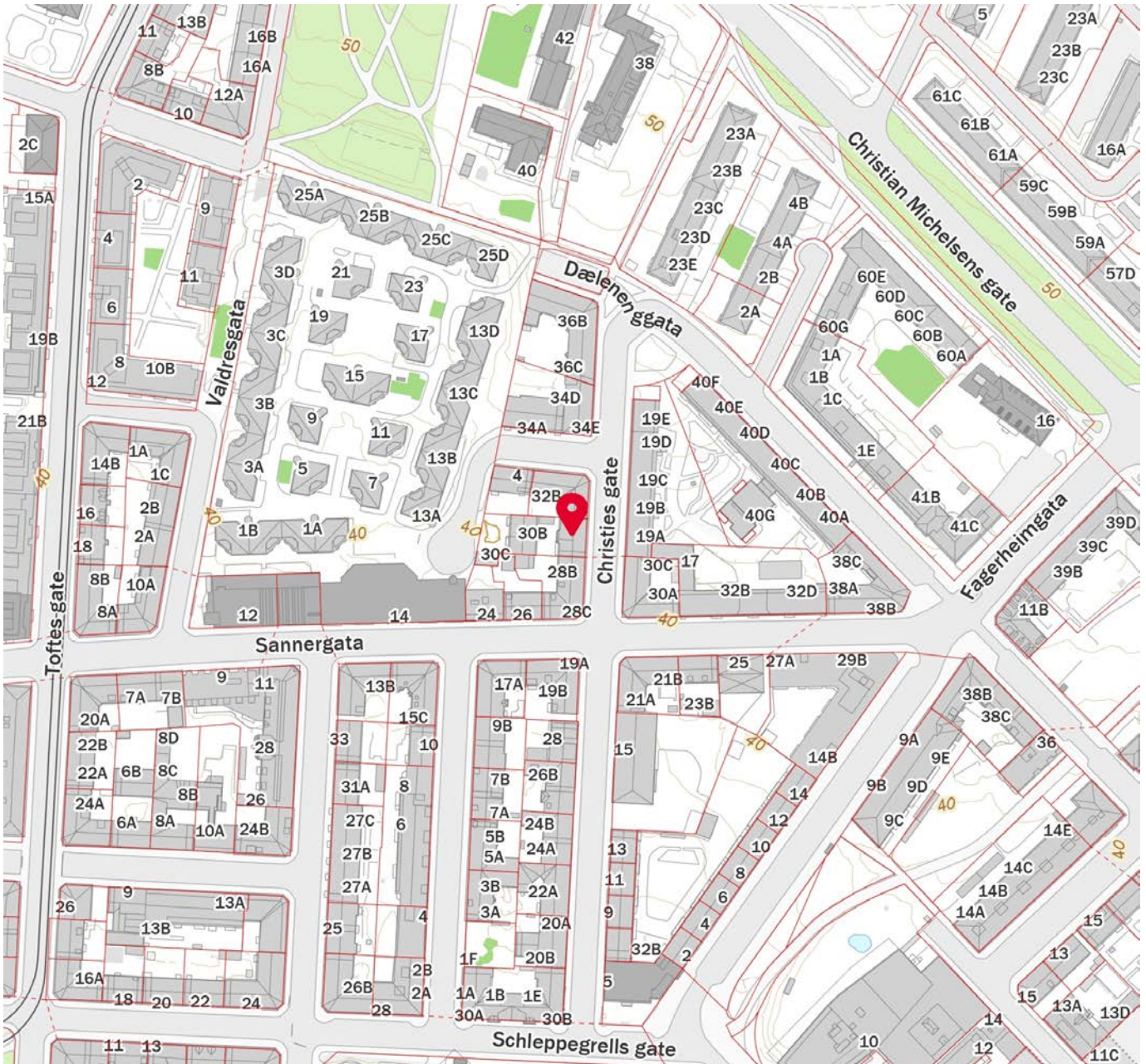
60%

Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

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









## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Christies gate 30A  
0557 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre