



Æ

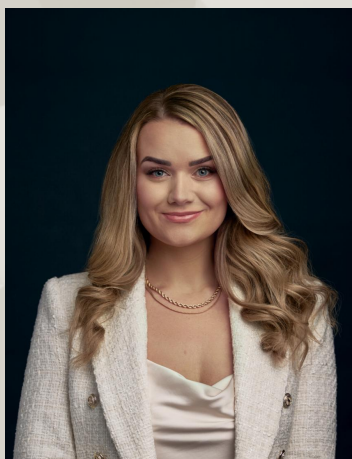
Christies gate 15

0557 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Eline Tilley

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

48 19 00 93

et@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	177

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Christies gate 15, 0557 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKEL

Andelsnr. 19 Orgnr. 948336766 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 55 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 48 kvm, Bruksareal: 55 kvm, BRA-i: 48 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1966

TOMT

Fellestomt 1852 kvm

PRISANTYDNING

4 850 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Pål Henry Tronsen Takstdato: 14.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 249 431,- pr.10.06.2024

Andel fellesformue: kr. 20 326,- pr.31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 850 000,- (Prisantydning)

kr 249 431,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 099 431,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 108 612,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 116 862,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 011,- pr. mnd.

Fordeles slik:

Felleskostnader kr. 3.796,-

Internett fra Open Nett kr. 215,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett OpenNet, kom.avgifter, forretningførsel, strøm fellesarealer, felles forsikring, nedbetaling andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, avsetning til drift og vedlikehold. Herav: Felleskostnader kr. 3 796,- Internett fra Open Nett kr. 215,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Joachim Hellberg Hanna Norén Hølleland

Beskrivelse

PARKERING

Borettslaget har 17 p-plasser i bakgården som fordeles etter ansiennitet. 8 av de 17 parkeringsplassene har elbillader. Per 18.06 er det ingen ledige plasser, men heller ingen på venteliste. Selger leier i dag en plass som vil bli tilgjengelig når de flytter ut. Dersom man ønsker p-plass, kontakt styret.

Det kan kun tildeles én parkeringsplass per andel. For å få parkeringsplass må du være beboer i borettslaget vårt, og bilen

må disponeres av deg. Det vil si at du må eie bilen, eller den må være din firmabil/leaset bil/tilsvarende.

Den kan være registrert i et annet navn, så lenge det er du som disponerer den fast. Plassen må benyttes jevnlig. Det betyr at hvis vi har beboere på venteliste, og en parkeringsplass blir svært sjeldent brukt, kan styret si opp denne for å gi plassen til noen på ventelisten.

Kontakt styret dersom man vil sette seg på venteliste.

Leie for biloppstillingsplass er kr. 300,-/mnd. Om du vil ha tilgang på elbillader, koster dette 300,-/mnd. i tillegg, altså 600,-/mnd. totalt.

- Strøm fra laderne er satt til 1,-/kWh.

Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser for området.

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.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Annen viktig informasjon vedr. parkering i borettslaget:

- Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor venteliste-prinsippet kan fravikes. Styret behandler dette for hvert enkelt tilfelle.

- Det er ikke anledning til å ha campingvogn, båt eller tilhenger, uregistrerte biler e.l. på parkeringsplassen.

- Borettslaget har ikke gjesteparkering, men det er lov å låne ut plassen sin til andre beboere for kortere perioder.

- Det er ikke tillatt å parkere biler utenfor merkede plasser på borettslagets eiendom. Biler parkert utenfor merkede plasser, kan uten varsel, bli fjernet for eiers regning og risiko.

- Kjøreporten skal alltid låses etter inn/utkjøring.

- Dersom låsen til kjøreporten er låst mot veggen ved skiltet "venter servicebil" skal porten ikke låses

- Bensin/dieslbiler langs fasaden til borettslaget skal parkere med fronten inn mot veggen. Dette av hensyn til eksos mot naboer.

- Husk å si fra til styret om du skifter bil, hvor du opplyser om bilmerke og registreringsnummer. Dette er for at styret trenger oppdatert oversikt over hvilke biler som rettmessig tilhører plassene.

- Det er én måned oppsigelse av parkeringsplassen, dette gjøres skriftlig til styret. Ved flytting/midlertidig framleie, skal nøkkel til kjøreport leveres tilbake til styret.

For fullstendig oversikt over parkeringsreglene, se

«Husordensregler for Christiesgate Borettslag»

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Grünerløkka i Oslo, med nærhet til Akerselva, Birkelunden og Olaf Ryes plass. Få minutter fra leiligheten får du gode shoppingmuligheter, et levende uteliv, kafeer og all slags hygge.

Birkelunden har et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. En annen flott park i området er Sofienbergparken. For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Området har også et godt kollektivtilbud, flere skoler og barnehager, samt lekeplasser, fotballbaner, basketballbaner, idrettshall og svømmehall. Det er idrettsanlegg på Dælenenga.

Ringnes Park Senter ligger en kort spasertur unna, og byr blant annet på butikker, Sats treningssenter og et av Nord Europas mest moderne kinoanlegg. Kort vei til Tøyen som blant annet kan by på Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Det finnes flere utdanningsinstitusjoner i nærliggende områder, som bl.a. Kunsthøgskolen, Arkitektthøgskolen og Westerdals.

BEBYGGELSE

Hovedsakelig kvartalsbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 1852 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue. Fra stue er det utgang til østvendt balkong på ca. 3 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller og loft.

BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført i 1966. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Saltak tekket med takstein. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vinduer:

Vinduer fra 1993 med energiglass i tre ramme og karm.

Dører:

Leilighetsdør med brann- og lydmotstand.

Balkongdør med isolerglass.

Balkong:

Østvendt balkong på 3 kvm. med betong/mur rekkverk og tremmer som dekke.

PRIMÆRROM

Primærrom: 48 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 55 kvm

BODER

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Lekker takhøy kjøkkeninnredning fra Epoq (2019) med laminerte skrog og slette fronter, med innfreste håndtak. Svært delikat benkeplate i steintypen kvarts med underlimt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp med kraftig integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin, stekeovn i arbeids- og barnevennlig høyde og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt og Waterguard. Belysning under overskap og downlights i nisje.

Baderom:

Pent bad renoveret i regi av borettslaget i 2016. Badet har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Malt himling med downlights. Moderne baderomsinnredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og servantskuffer.

Overskap med speilfronter og integrert lys.

Romslig dusjhjørne med inn-/utadslående dører i glass. Lekker dusjarmatur med regnfallsdusj og hånddusj. Vegghengt toalett med skjult susterne. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet felles kanal i bygget.

Innvendige overflater:

Gulv: Lekker 1-stavs parkett og fliser på bad.

Vegger: Slette malte flater og fliser på gulv.

Himling: Malte slette flater.

Overflater er behandlet 2023.

Innvendige dører:

Finérdører med slett og malt overflate.

Følgende registrerte avvik ihht. tilstandsrapporten:

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer:

Vinduer fra 1993. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Bad > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært. Firmanavn: Tore Orvei As, Aut. Rørleggerbedrift: Badet ble totalrenoveret i regi av borettslaget i desember 2016

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Firmanavn: Tore Orvei As, Aut. Rørleggerbedrift:

Borettslaget besitter informasjon om redegjørelse for hva som har blitt gjort av hvem og når

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Borettslaget besitter dokumentasjonen

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun faglært: Firmanavn Tore Orvei AS:

Det ble utført arbeid på vann/avløp i forbindelse med totalrenovering av våtrom. Borettslaget besitter informasjon på utført arbeid.

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

Ja, kun faglært. Firmanavn PA Entreprenør AS:

Fasader og balkonger ble renoveret i oktober 2020. Borettslaget besitter informasjon på arbeid som ble utført.

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

Ja, kun faglært: Firmanavn Energico AS:

Borettslaget har satt opp et bergvarmepumpe-anlegg som ble satt opp sommeren 2019- og erstattet et eldre oljefyr-anlegg. Borettslaget besitter informasjon som arbeid som ble utført.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Ladeanlegg for bil ble installert i november 2020 i regi av borettslaget.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Christies gate 15 - boligblokk - Ferdigattest - 1969.

Christies gate 15 - Rehabilitering av bad - Ferdigattest 2016

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegg med automatsikringer.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming består av felles bergvarme via radiatorer.

Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Interessenter gjøres oppmerksom på at det er eier som lager energiattest på boligen.

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 011,- pr.mnd.

Internett OpenNet, kom.avgifter, forretningførsel, strøm fellesarealer, felles forsikring, nedbetaling andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, avsetning til drift og vedlikehold. Herav: Felleskostnader kr. 3 796,- Internett fra Open Nett kr. 215,-

Siste økning var 01.01.2024, da felleskostnadene økte med 3 %.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Mye dekkes gjennom felleskostnadene. Normale tillegg vil være strøm, innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ett lån pr. 10.06.2024:

Lånenr.: OBOS04-98208058312

Annuitetslån med 12 terminer

Restgjeld: 9.595.714,-

Andel av restgjeld: 249.431,-

Kapitalkostnader på andel fellesgjeld: 1.561,-

Rentesats er Flyt 5,89%

Restløpetid: 26 år 1 md.

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

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 1 955 277.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 1 562 831. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Se vedlagt årsregnskap.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 7248094

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 197 735

Som sekundærbolig: kr 4 551 391

BORETTSLAG

Borettslag: Christiesgate borettslag, Orgnr: 948336766.

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

- Dugnad på våren før 17. mai
- Julegrantenning
- Mulighet for å leie stor fellesbod
- Fellesvaskeri med tørketrommel og tørkerom
- Borettslaget er i ferd med å etablere et felles treningsrom i kjelleren, utstyrt med sykkel, vekter og diverse annet

Styrets arbeid og vedlikehold siste året:

Oppsummering av de viktigste tingene styret har jobbet med utover dagligdags administrasjon.

- Ny kjøreport: Etter mange år med avventing har vi til slutt valgt å kjøpe inn en ny kjøreport og gangport til bakgården vår, i stedet for å reparere videre på den gamle porten. Styret undersøkte muligheten for å få motorisert kjøreport og/eller chip-lås på gangporten, men dette ble veldig dyrt. Så styret har valgt samme løsning som dagens port. Eneste forandringen

utover bedre kvalitet på porten, blir ny farge (svart), og at kjøreport-delen vil ha spiler i metall i stedet for flettverksgitter, for å gjøre den litt finere og mer solid. Denne blir montert før sommeren. Dette er finansiert med oppsparte midler, og ses i lagets regnskap for 2023.

- Fibernett i blokka: Vi avsluttet fellesavtalen vår med Telia og gikk over til OBOS OpenNet.

- Pergola i bakgård: Styret kjørte en anbudsrunde og valgte en entreprenør som bygde en pergola for oss i bakgården, for å øke trivselsverdien her om sommeren.

- Fellesutgifter: Økt med 3 % 01.01.2024 for å reflektere inflasjon og prisstigning. Men styret er fornøyd med å ikke behøve å øke denne ytterligere.

- Gjennomgang av løpende avtaler:

- Dokumentert alle løpende avtaler på samme sted
- Sikring av bedre løpende drift i borettslaget fremover
- Årlig service på avtrekkspumpa på loftet
- Årlig service på alle låser og dører
- Sett på vaktmestertjenester
- Vurdert forsikringsavtale

- Rehabilitering avløpsrør: Avløpsrørene under blokka ble rehabilitert sommeren 2023, etter pålegg fra kommunen. Disse har nå minst 10 nye leveår etter garanti fra Proline, men sannsynligvis mange år etter dette også.

Nå er alle rør i blokka vår blitt rehabilitert, med unntak av takrennerørene våre som går ned langs blokka, under bakken og ut til kommunens ledningsnett på gata. Disse bør sannsynligvis tas i løpet av de neste årene, men vi har vurdert det til å ikke haste.

- Undersøkelser vann i kjeller: Hver vinter de siste årene har vi hatt vann i kjellertrappa ut mot bakgården, og i det lille bodrommet. Vi har utført innledende undersøkelser i regi av OBOS Prosjekt, og gjort noen lavterskeltiltak, hovedsakelig en kamerainspeksjon av alle overvannsrørene våre for å forstå status på de, samt slamsugd og spylt opp gårdskummen vår ved gjerdet mot Fagerborg borettslag, som var tett.

Som en midlertidig løsning har vi kjøpt inn en våtsuger for å ta unna vann frem til problemet er løst. Problemet består, og vi er ganske sikre på at det må løses med en rehabilitering av dreneringskanalen langs grunnmuren vår i bakgården. Vi henter inn tilbud på dette i 2024, og legger opp til å gjøre arbeidet enten i år eller i 2025.

Klargjøring av ledige arealer i kjelleren:

- Asbestsanering: Både hobbyrommet og de tomme arealene i det store naborommet hadde asbest i deler av vannrørene langs vegg og tak. Vi har for sikkerhets skyld fått disse rommene 100 % sanert for asbest, slik at det ikke finnes noen risiko lenger om noen skulle komme borti rørene med verktøy eller annet utstyr.
- Tilfluktsrom: Vi har tømt dette rommet helt, og fått det vasket ned. Det kan fortsatt brukes som tilfluktsrom, men det er nå

klart for annen bruk i tillegg. Vi har ikke bestemt noe om hva rommet kan brukes til ennå. Kom gjerne med forslag til styret om du har noen tanker her.

- Treningsrom: Basert på tilbakemeldinger fra borettslaget og egne vurderinger, har vi startet et lavterskel og lavkostnad-prosjekt på å ta i bruk det store rommet ved siden av hobbyrommet som et treningsrom. Foreløpig er det bare gummimatter langs gulv og en treningssykel her, men det er veldig åpent for å øke utvalget av aktiviteter som kan gjøres her, spesielt lavkostnadstiltak. Kom gjerne med forslag til styret om hva som kunne egne seg av utstyr/tiltak.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023-2023: Styreenheten på heisen ble byttet. Rehabilitering av avløpsrør til offentlig rør.

2020 - 2020: Balkong- og fasaderehabilitering

2019 - 2019: Overgang til bergvarme

2015: Rør- og våtromsrehabilitering

2014: Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet

2013: Installert ny heis, nye driftsmotorer, nytt styringsanlegg med tosidig kommunikasjon til alarmsentralen NOKAS. Ny avtale med Get, som nå også leverer bredbånd til samtlige. Noe av utstyret til Get ble oppdatert. TT Teknikk gjorde en kamerainspeksjon av rør og leverte rapport. Dette er en del av et større forprosjekt på soilrørene til borettslaget.

2012: Skiftet utvendig stoppekran og ny porttelefonanlegg.

2011: Ny vifte Installert ny vifte til avtrekk for bad, kjøkken og toalett i hver enkelt leilighet.

2010: Utbedring stigeledninger

2008: Innkjøpt sekketralle til bruk for beboerne ved flytting av tunge ting. Dette er et tiltak for bevare gulv og trappeoppgang.

2008: Skiftet gulvbelegg i heis

2006: Tak, vinduer og heis Lagt nytt tak og skiftet vinduer over utbygget til vaskeriet.

2005: Skiftet varmtvannstank og støpejernskjele. Fjernet gammel 5000-

liters varmtvannstank og installert nytt varmtvannssystem.

Installert ny moderne energibesparende kjele.

2004: Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann til fyringsanlegget.

2003: Nytt kabelanlegg Nytt kabelanlegg for TV/telefoni/Internett.

2001: B30 brannører Alle dører inn til leilighetene er skiftet (B30 brannører)

2000: Ny oljetank Borettslaget har skiftet til ny oljetank på 9000l.

1999: Vaskeriet er pusset opp. Det er kjøpt inn 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 tørkevifte. I tillegg er 12 bad totalt renoveret. Samtlige stoppekraner i kjelleren er skiftet. Det er satt inn ny oljebrenner i kjeller nr.1.

1998: Utbedret maskinrom til heis i.h.h. til myndighetenes krav.

1995 - 1996: Malerarbeider, renovering av varmesystemer.

1993: Vinduer og balkonger

1988 - 1989: Heis, skifte av hoveddør og lagt nytt tak.

FORRETNINGSFØRER

OBOS.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt med meldefrist for medlemmene 18.06.2024. Ta kontakt med megler eller OBOS for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Internettleverandør er OBOS OpenNet, som installerte fibernett i alle boligene våre januar 2024. TV-abonnement er ikke inkludert i avtalen, men alle som vil kan bestille dette fra OpenNet. Internettshastigheten hos alle skal være "opp mot" 1000 Mbit/s til både nedlastning og opplasting. I praksis blir det lavere på trådløst nett. Alle burde til vanlig se rundt 500 Mbit/s eller høyere. Alle har fått en Eero-uter som kringkaster trådløst nett i boligene. Med mobilappen "Eero" ser du info om beregnet netthastighet og annen info om nettet ditt. Nettet koster 209,-/mnd, og faktureres som en egen linje på den månedlige felleskostnad-regningen. Månedsprisen blir inflasjonsjustert med årene som kommer.

Bestille TV-pakke

Kan gjøres her: <https://minside.obosopennet.no/logg-inn>. Du kan også ringe OpenNet sin kundeservicetelefon på 21 01 61 50.

- Brann- og røykvarsler
- Pulver slokkingsapparat
- Varmtvann fra fellesanlegg
- Rør-i-rør system
- Fordelerskap plassert på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Naturlig ventilasjon

DYREHOLD

Hundehold er ikke tillatt, men styret er gitt tillatelse til å dispensere fra vedtaket dersom:

- a) gode grunner taler for dyreholdet, og
 - b) det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Videre må søker om hundehold fylle ut en søknad om dyrehold samt undertegne erklæring om det ansvar det medfører å ha hund i borettslaget
 - c) det er ikke lov å lufte hunden i fellesarealene
- Søknad sendes til styret på følgende e-post: christiesgate15brl@gmail.com.

DIVERSE

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle

være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- (medlemskap kr. 200,- pr. år + lovpålagt andelskapital kr. 300,-).

Fellesbod:

Borettslaget har en fellesbod til utlån til alle i borettslaget som trenger å lagre noe midlertidig. Du finner den lengst til høyre på loftet. For eksempel kan den brukes ved flytting inn/ut av blokken, pussing av gulv, eller lignende hvor du har noe stort du trenger å stue vekk for en stund. Ta kontakt med styret for å få låne nøkkel.

Barnevognrampe:

Rampen som går fra inngangsdør og opp trappa til heisen i 1. etasje er ment for å gjøre det enklere å frakte barnevogner inn og ut av blokken vår.

Styret gir gjerne et kjøpt kurs til alle som vil ha en innføring før bruk

Rampa brukes slik:

- Når du går opp trappa, skal du trekke vognen etter deg
- Når du går ned trappa, skal du holde vognen foran deg
- Det er bare bakhjulene på vognen som skal være nedi rampa:
 - Fremhjulet holdes fritt i luften slik at vognen alltid er vannrett.
 - Dette gjør at babyen ikke sklir inni vognen.
 - Det gjør også at rampen fungerer for barnevogner som bare har ett forhjul.
- Ha alltid en arm på gelenderet til trappa, slik at du beholder balansen om du skulle skli.

RADONMÅLING

Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1965/522391-1/105 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST 18.12.1965

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1966/504584-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

08.03.1966

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/507875-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

04.05.1966

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1973/519860-1/105 OBLIGASJON TINGLYST

13.11.1973

BELØP: NOK 964.000

PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

UTEN OPPTRINNSRETT

PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER

ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

1987/49017-1/105 TRANSPORT AV PANTHAVER TINGLYST

29.07.1987

FRA:Christiania Bank Og Kredittkasse As

Lnr: 1086585

TIL:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

1986/43077-2/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

16.07.1986

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

2019/677032-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

14.06.2019 21:00

BELØP: NOK 10.400.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Grunndata

O/911209-2/105 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:227

Bnr:344

1965/990297-1/105 SAMMENSLÅTT MED DENNE

MATRIKKELENHET: TINGLYST

23.08.1965

Christiesgt.17.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Sannergata 21 - Rehabilitering etter brann

Saksnummer: 202305113 - Byggesak

Mottatt sak: 31.03.2022

Status: Midleritdig brukstillatelse gitt.

Siste bevegelse 31.05.2024

For mer informasjon, se:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305113>

Sannergata 25 - Innglassing av balkonger

Saksnummer: 202018976 - Byggesak

Mottatt sak: 26.11.2020

Status: Tillatelse gitt

Siste bevegelse: 20.12.2022

For mer informasjon, se:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202018976>

Fagerheimgata 12 - Stoppested Dælenenga mot Birkelunden -

Oppføring av leskur - ID 301052402

Saksnummer: 201914555 - Byggesak

Mottatt sak: 11.09.2019

Status: Endret tillatelse gitt

For mer informasjon, se:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914555>

Sannergata 32 - Bruksendring av vaskeri til boliger -

Fasadeendring

Saksnummer: 202200720 - Byggesak

Mottatt sak: 14.01.2022

Status: Rammetillatelse gitt

Siste bevegelse: 20.04.2022

For mer informasjon, se:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200720>

Dælenenggata - Oppføring av omsorgsboliger

Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak

Mottatt sak: 01.02.2019

Siste bevegelse: 02.05.2024

Boligbygg Oslo KF foreslår å bygge omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt i Dælenenggata, som et svar på et stort behov i bydelen for stabile og varige boløsninger. Det foreslås oppføring av nybygg med 1482 m2 BRA i 6 etasjer med takterrasse og kjeller, med boliger og aktivitetslokaler for 12-16 personer. Forslaget ligger innenfor et anlegg som er oppført på

Gul liste og vurderes å være i tråd med kommuneplanens intensjon om å bevare et større sammenhengende grøntdrag. Plan- og bygningsetaten anbefaler formålet, men tilrør at bebyggelsen plasseres langs Dælenenggata med et rektangulært foravtrykk for å videreføre området bebyggelsesstruktur, ivareta gårdsrommet og mer sammenhengende uteoppholdsarealer for boligene. Vi anbefaler at planområdet utvides og at gang- og sykkelvei og del av Dælenenggata tas med for å styrke grøntdraget og tilrettelegge for myke trafikanter. For mer informasjon, se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778>

Christies gate 22 B - Etablering av tre loftsleiligheter, fasadeendringer, flytting av branntrapp og rehabilitering av kjelleretasje
Saksnummer: 202451071 - Byggesak
Siste bevegelse: 04.06.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det søkes om rammetillatelse for utbygging av loft i 6.etg. til tre nye loftsleiligheter. Samt bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel.
Eksisterende råloft søkes ombygget til tre leiligheter. Leilighetene har samlet bruksareal på 153,4 m2. Det etableres nye boder i kjeller til erstatning for tapte boder på loft. Gården er bygget i 1899 og står på byantikvarens gule liste. Tiltaket følger gjeldene loftsveileder mht plassering og utforming av takarker og takvinduer. Bevarings- og antikvariske- hensyn søkes ivarettatt gjennom å følge retningslinjene i denne
For mer informasjon, se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451071>

Christies gate 26 B - Bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202313897 - Byggesak
Siste bevegelse: 13.05.2024
Status: Mottatt søknad
Asinor på vegne av Entreprenørbygg Eiendom AS har 19.09.2023 sendt inn søknad om bruksendring fra opprinnelig næringslokale i 1. etasje til bolig, og fasadeendringer. Plan og bygningsetaten vurderer at forretningslokalet har en strøktstjenelig funksjon, og bruken som forretningslokale har en tidsdybde som burde bevares. Etaten mener det er viktig å videreføre disse kvalitetene i størst mulig grad, og ønsker derfor å vurdere om butikklokalet kan sikres gjennom kommuneplanens arealdel.
For mer informasjon, se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313897>

Romsdalsgata 9 A og B - Bruksendring av loft til bolig og oppføring av balkonger
Saksnummer: 202318689 - Byggesak
Siste bevegelse: 19.04.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318689>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 4 850 000,- (Prisantydning)

kr 249 431,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 099 431,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 108 612,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 116 862,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Eierskiftegebyr til OBOS (Kr.6 385)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) kr. 3500,- (Kr.1

Visning/overtagelse kr. 2950 pr.stk. - Gratis privatvisninger (Kr.2 950)

Foto (Kr.5 000)

Look (Kr.6 000)

Tilstandsrapport (Kr.8 500)

Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 981)

Provisjon 0,85% inkl. mva. (forutsatt salgssum: 5 000 000,-)

(Kr.42 500)

Markedspakke (Kr.23 900)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Innhenting av informasjon fra OBOS (meglerpakke2) (Kr.2 600)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.500)

Elektronisk kommunikasjon (Kr.490)

Oppgjør (Kr.7 500)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

40-24-0024

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Torshov & Nydalen
Org. nr: 931569082
Sandakerveien 56 H
0477 Oslo
Tlf: 21 01 68 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner Eline Tilley

SAKSBEHANDLERE

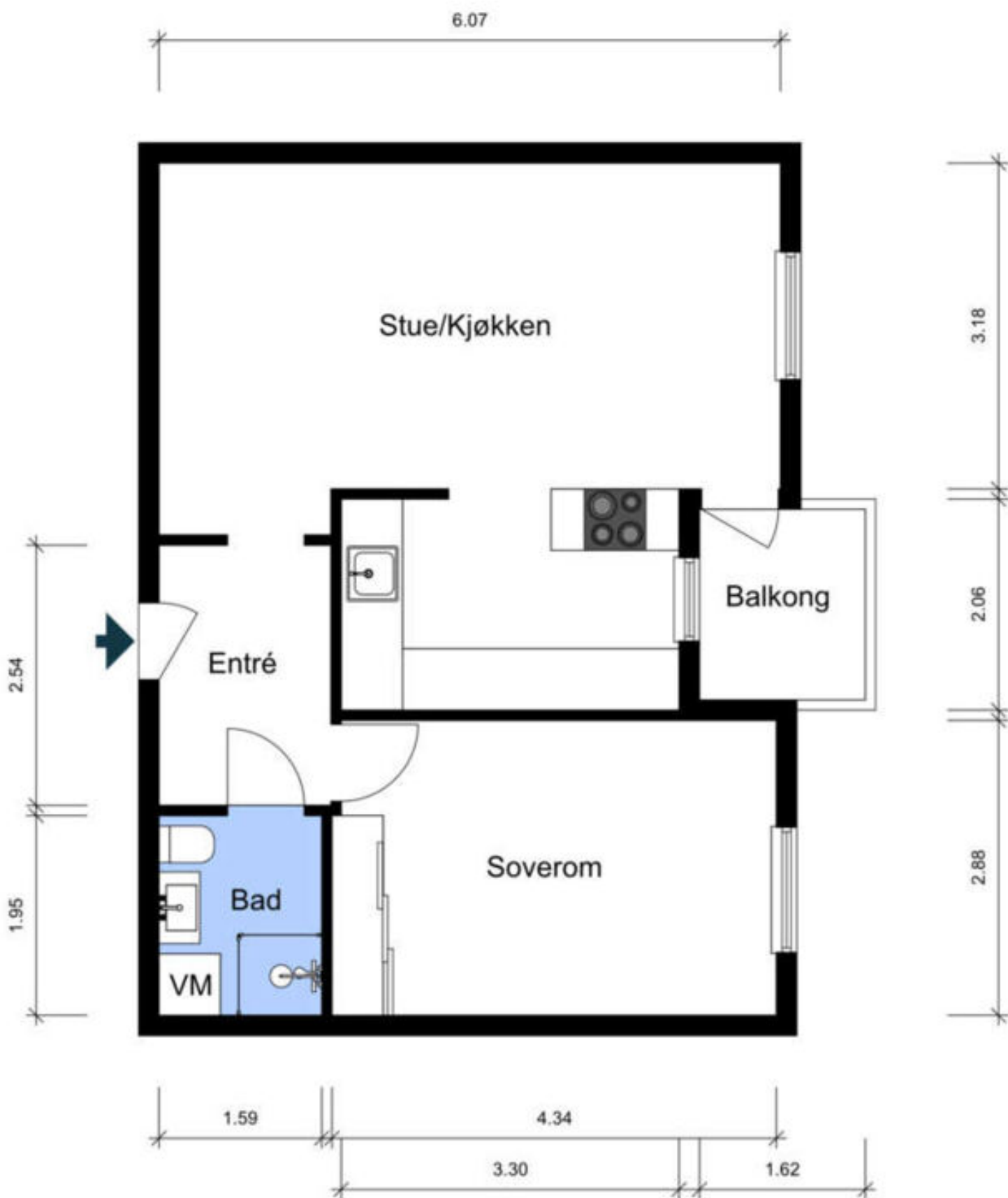
Eline Tilley
EIE Torshov & Nydalen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mob: 48 19 00 93 / E-post: et@eie.no

DITT NYE
HJEM?









Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



















AAMODT BRO
1852



100 MAND KAN
100 BÆRER HES
SVIGTER UNDER
TAKTFEST MÅRCH

AKSELTRYKK
3 TONN

























JERARD
KAN
PAUL
SUN
OE

WATER
WORKS

WATER
WORKS



RINGNES PARK SENTER

Tilbud

Fast lavpris

Tilbud
40%

Tilbud
40%

RODELØK KOLONIH



Velkommen til Rodeløkens Kolonihager
Kolonihagen består av 153 parceller med hytter og felleshuset «Toppens» som har åpen søndagskaffe i juli og august fra kl. 12.00 til 14.00.

Kolonihagen er åpen for alle fra 1. mai til 30. september.

Takk for at du ...



Velkommen til Rodeløkens Kolonihager
1. mai - 30. september kl. 08.00 - 18.00
18. september - 30. september kl. 08.00 - 17.00

Følg oss ...



www.rodeloken.no

1 Felleshuset «Toppens»

2 Triangel

3 Parseller med hytter

4 Gangporter

5 Gang- og kjørsport

6 Trapper



RODELEKKENS HAGEN



Rosenhoff
bakgårdsmarked



20B

**RODELEKKENS
MUSIKKFORUM**

SØNDAG 7. august KL. 10-10



DAMER I BLUES

LEGENDARISKE DAMER I BLUES
PEREN ISLAV JENSEN

Velkommen til en kveld med to av Norges beste blueskvinner. Peren Islav Jensen og hennes band, The Blues Sisters, bringer oss en kveld med autentisk blues og soul. Dette er en kveld du ikke vil glemme.

Start kl. 10.00. Billetter kr. 10,-. Billetter kan kjøpes på forhånd eller ved inngangen.

Velkommen
Rodelekkens k

Hagen er åpen fra 1.
fra klokka 8.

Fra 15. august ti
fra klokka 8

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Christies gate 15, 0557 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 65

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 14.06.2024

Oppdragsnr.: 11819-1427

Referansenummer: NQ1086

Autorisert foretak: Tronsen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TRONSEN



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1966.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Saltak tekket med takstein.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal (BRA-i) på 48 m².

Betydelig påkostet og renoveret i 2019.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av felles bergvarme og strøm. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med energiglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann- og lydmotstand.

Balkongdør med isolerglass.

Østvendt balkong på 3 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av;

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser

HIMLING - Malte flater.

Overflater er behandlet 2023.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Finérdører med slett og malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Overskap med speilfronter og integrert lys.

- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører.

- Vegghengt toalett.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Avtrekksventil tilkoblet felles kanal i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende_;

- Kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum.

- Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt og Waterguard.

- Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap plassert på bad.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

Radiatorer tilkoblet felles bergvarmeanlegg.

Varmtvann fra fellesanlegg.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Brann- og røykvarsler.

Pulver slukkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

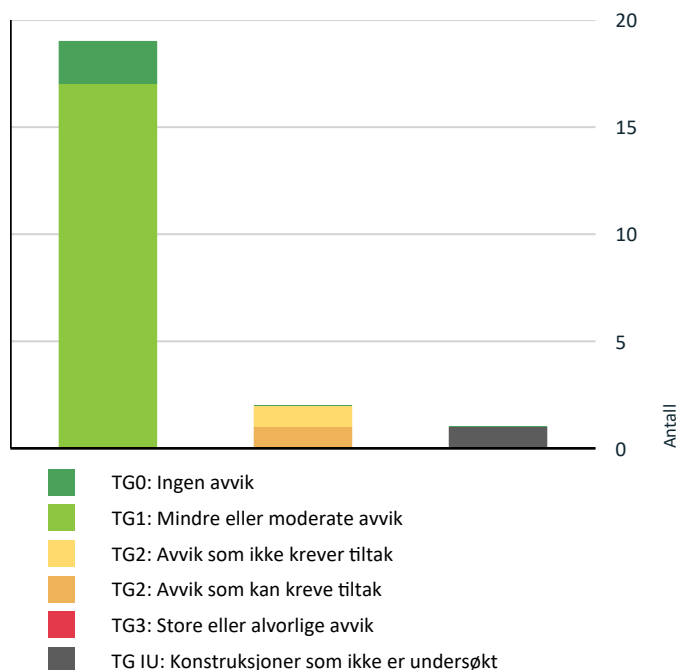
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

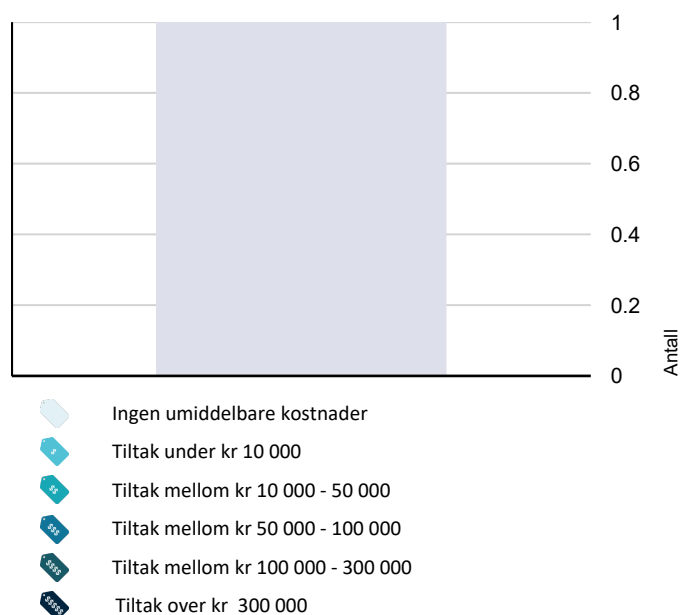
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med energiglass i tre ramme og karm.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Dører

Leilighetsdør med brann- og lydmotstand.

Balkongdør med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på 3 m2.

INNENDIG

Overflater

Innvendig overflater består av;

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser

HIMLING - Malte flater.

Overflater er behandlet 2023.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Radon

Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Finérdører med slett og malt overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.
- Overskap med speilfronter og integrert lys.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring og banemembran.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet felles kanal i bygget.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner grenser til nabo/fellesareal. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende_;

- Kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og Waterguard.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør system.

Fordelerskap plassert på bad.



Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet felles bergvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei



TEG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

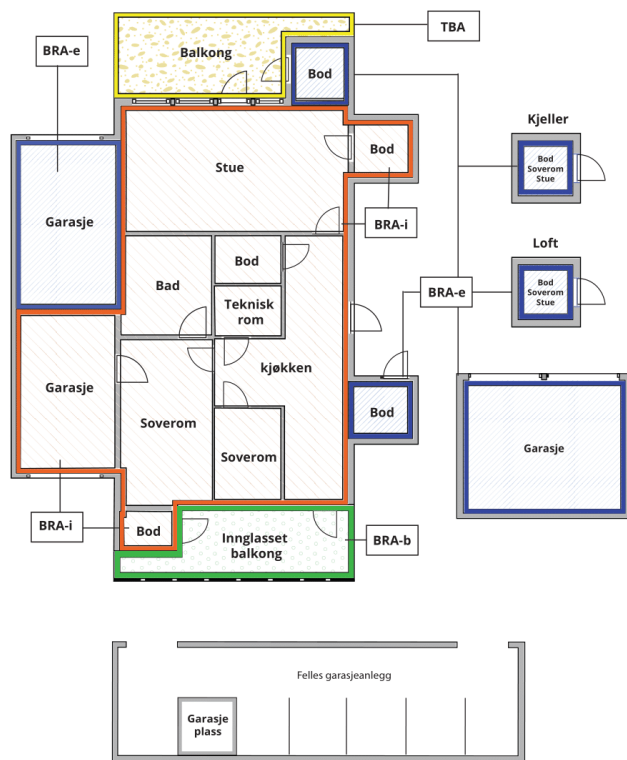
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	48			48	3		48
Loft		4		4		4	8
Kjeller		3		3			3
SUM	48	7			3	4	59
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt;
Stue, 249 cm.
Bad, 217 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Hanna Norén Hølleland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	65		0	1852.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Christies gate 15

Hjemmelshaver

Christiesgate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/CHRISTIESGATE BORETTSLAG	948336766			Hølleland Hanna Norén, Hellberg Joachim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
152 667	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist	0	Ja
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

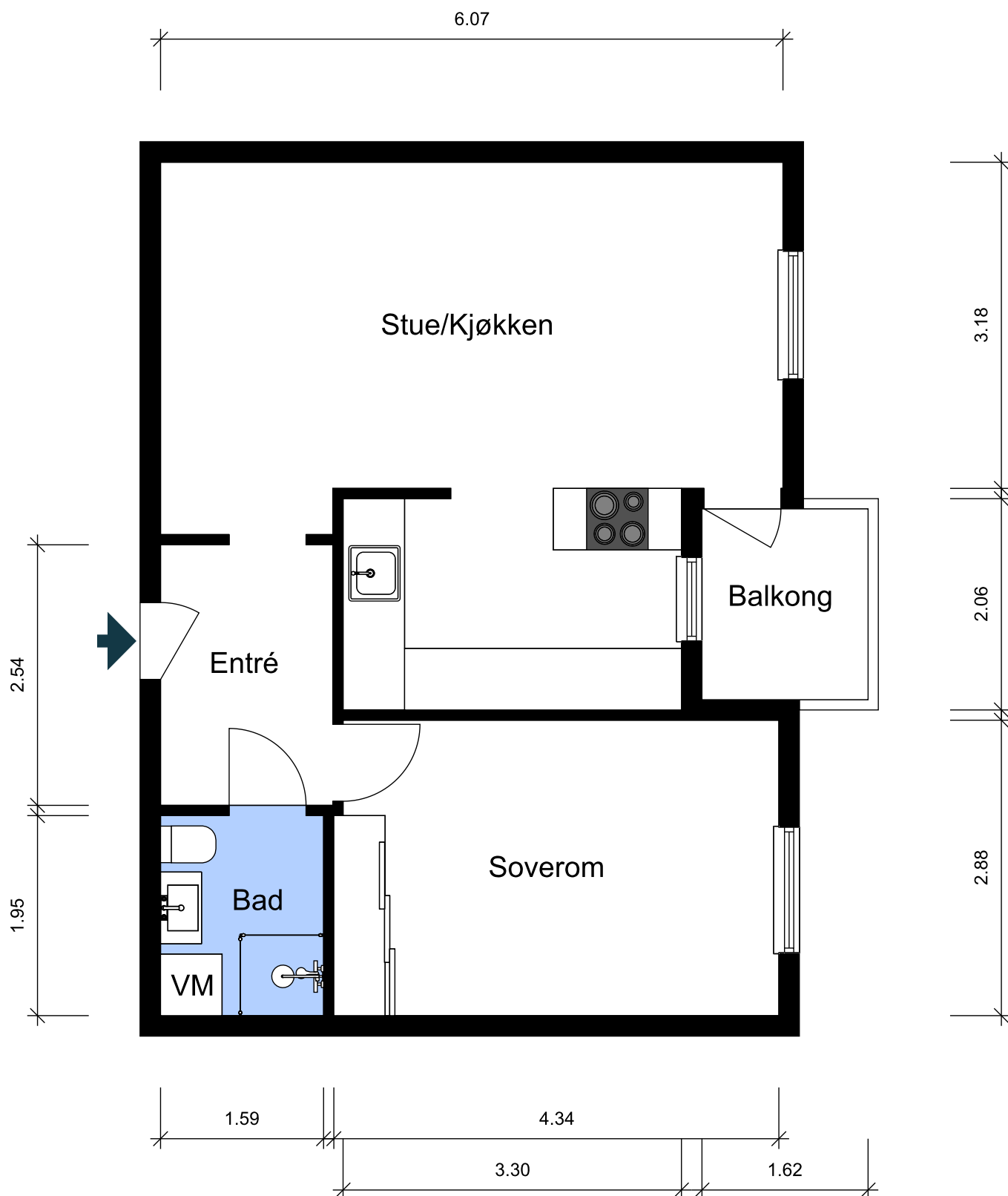
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NQ1086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	40240024
Adresse	Christies gate 15		
Postnr.	0557	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 1 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7248094
Selger 1 Fornavn	Joachim	Etternavn	Hellberg
Selger 2 Fornavn	Hanna Norén	Etternavn	Hølleland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tore Orvei As, Aut. Rørleggerbedrift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i desember 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Tore Orvei As, Aut. Rørleggerbedrift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Borettslaget besitter informasjon om redegjørelse for hva som har blitt gjort av hvem og når

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja. Borettslaget besitter dokumentasjonen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tore Orvei AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble utført arbeid på vann/avløp i forbindelse med totalrenovering av våtrom. Borettslaget besitter informasjon på utført arbeid.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn PA Entreprenør AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fasader og balkonger ble renoveret i oktober 2020. Borettslaget besitter informasjon på arbeid som ble utført.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Energico AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Borettslaget har satt opp et bergvarmepumpe-anlegg som ble satt opp sommeren 2019- og erstattet et eldre oljefyr-anlegg. Borettslaget besitter informasjon som arbeid som ble utført.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja. Ladeanlegg for bil ble installert i november 2020 i regi av borettslaget
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.06.2024.

Boligselskap: 349 Christiesgate Borettslag
Organisasjonsnr: 948.336.766
Andelseier: Joachim Hellberg Hanna Norén Hølleland
Leieobjektnr: 305
Adresse: Christies Gt 15, 0557 OSLO
Andelsnummer: 19
Borettsinnskudd: kr 25.900,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7248094.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: 18 p-plasser som fordeles etter ansiennitet. Kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98208058312 A		9.595.714,-	26 år 1 md.	12		Flyt	5,89%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.011,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.796,-
Internett fra Open N	215,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	474,-	12.870,-	20.326,-	251.324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS04-98208058312	249.431,-	1.561,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håvard Pedersen tlf.22 86 82 31 ev. pr. e-post: havard.pedersen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Guro Saastad Christies Gt 15, 557 OSLO, e-post: guro.saastad@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 349

Christiesgate Borettslag

Velkommen til årsmøte i Christiesgate Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Kjelleren .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Christiesgate Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Christiesgate Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Saastad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erik Bergfald

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås

Forslag til vedtak

Navn og Navn er valgt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Lillebo	Christies Gate 15
Styremedlem	Erik Bergfald	Christies Gate 15
Styremedlem	Thomas Moldestad	Christies Gate 15
Styremedlem	Edvard Stubberud	Christies Gate 15
Varamedlem	Amanda Marie Lund	Christies Gate 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Edvard Stubberud	Christies Gate 15

Varadelegert	
Martin Lillebo	Christies Gate 15

Valgkomiteen

Anne Kristin Ranum	Christies Gate 15
Helene Søreide	Christies Gate 15

Generelle opplysninger om Christiesgate Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Christiesgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948336766, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 65

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Christiesgate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 1 955 277.

Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 1 562 831.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 313 000 til ordinær drift og vedlikehold, og bytte av kjøreport.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christiesgate Borettslag.

Lån

Christiesgate Borettslag har ett lån i OBOS banken med flytende rente på 6,23%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christiesgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiesgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

CHRISTIESGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		993 004	1 065 925	993 004	693 415
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-84 443	449 015	196 310	229 017
Salg tjenesteleilighet			3 760 015		
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 250	38 333	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-45 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	9 874 049	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-172 124	-14 220 178	-25 000	-155 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	25 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-272	-155	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-299 589	-72 921	171 310	74 017

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	693 415	993 004	1 164 314	767 432
-----------------------------------	----------------	----------------	------------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	903 579	1 029 193
Kortsiktig gjeld	-210 164	-36 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	693 415	993 004

CHRISTIESGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 920 448	1 903 378	1 910 000	1 912 000
Andre inntekter	3	34 829	33 689	10 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 955 277	1 937 067	1 920 000	1 942 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-14 500
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	14	-2 250	-38 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 365	-70 410	-74 000	-77 767
Konsulenthonorar	7	-36 878	-12 313	-10 000	-25 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-625 969	-219 621	-497 000	-313 000
Forsikringer		-72 644	-65 436	-72 000	-79 909
Kommunale avgifter	9	-234 587	-190 587	-218 000	-264 027
Energi/fyring		-41 124	-50 310	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 803	-209 901	-220 000	-87 780
Andre driftskostnader	10	-184 646	-170 586	-92 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 562 831	-1 144 562	-1 342 690	-1 145 983
DRIFTSRESULTAT		392 445	792 505	577 310	796 017
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 206	20 773	0	0
Finanskostnader	12	-495 094	-364 263	-381 000	-567 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-476 888	-343 490	-381 000	-567 000
ÅRSRESULTAT		-84 443	449 015	196 310	229 017
Overføringer:					
Udekket tap		-84 443	0		
Reduksjon udekket tap		0	449 015		

CHRISTIESGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 420 000	2 420 000
Tomt		165 709	165 709
Andre varige driftsmidler	14	42 751	1
Miljøbankkonto, øremerket		7 778	14 241
SUM ANLEGGSMIDLER		2 636 238	2 599 951
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 470	46 361
Driftskonto OBOS-banken		311 040	417 497
Driftskonto OBOS-banken II		34 264	21 780
Sparekonto OBOS-banken		509 804	543 554
SUM OMLØPSMIDLER		903 579	1 029 193
SUM EIENDELER		3 539 817	3 629 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	15	-7 339 851	-7 255 408
SUM EGENKAPITAL		-7 336 251	-7 251 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 668 653	9 840 777
Borettsinnskudd	17	989 900	989 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	7 351	14 086
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 665 904	10 844 763
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 925	33 951
Påløpte renter		50 076	2 238
Påløpte avdrag		13 163	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 164	36 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 539 817	3 629 144
Pantstillelse	19	11 364 000	11 364 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2024
Styret i Christiesgate Borettslag

Martin Lillebo/s/

Thomas Moldestad/s/

Edvard Stubberud/s/

Erik Bergfald/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 701 180
Kabel-TV	161 160
Parkeringsleie	50 800
Eiendomsskatt	7 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 920 448

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	21 745
Parkeringsleie	600
Stripe	12 484
SUM ANDRE INNTEKTER	34 829

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 104, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 315
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 563
SUM KONSULENTHONORAR	-36 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 407
Drift/vedlikehold VVS	-295 147
Drift/vedlikehold elektro	-2 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 395
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 225
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-33 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 969
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 252
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 263
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 353
Kostnader dagnader	-8 521
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-625 969

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 334
Vann- og avløpsavgift	-144 091
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-83 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 587

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 917
Diverse leiekostnader/leasing	-12 474
Lyspærer og sikringer	-9 438
Vaktmestertjenester	-71 603

Renhold ved firmaer	-45 858
Snørydding	-17 030
Andre fremmede tjenester	-791
Trykksaker	-1 733
Andre kostnader tillitsvalgte	-104
Andre kontorkostnader	-10 893
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-6 331
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 646

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 522
SUM FINANSINNEKTER	18 206

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-495 094
SUM FINANSKOSTNADER	-495 094

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1971	2 420 000
SUM BYGNINGER	2 420 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.65

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Borettslaget eier leilighet 101. Innskudd og andel er beregnet og bokført.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Leskur		
Tilgang 2023	45 000	
Avskrevet i år	-2 250	
		42 750
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	115 000	
Avskrevet tidligere	-114 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 751
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 250

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-9 874 049
Nedbetalt tidligere	33 272
Nedbetalt i år	172 124
	-9 668 653
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 668 653

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-964 000
Salg av tjenesteleilighet	-25 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-989 900
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-7 351
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 351

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	989 900
Pantelån	9 668 653
Påløpte avdrag	13 163
TOTALT	10 671 716

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	2 420 000
Tomt	165 709
TOTALT	2 585 709

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post christiesgate15brl@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Oppsummering av de viktigste tingene styret har jobbet med utover dagligdags administrasjon

Fibernet i blokka

- Vi avsluttet fellesavtalen vår med Telia og gikk over til OBOS OpenNet. Dette ga oss gratis fiberinfrastruktur i borettslaget, og en fellesavtale på internett på 209,-/mnd. Prisen vil bli inflasjonsjustert med årene. Alle som ønsker det, kan selv inngå TV-avtale med en av samarbeidspartnerne til OpenNet, som foreløpig er RiksTV, Strim, og Allente.

Pergola i bakgård

- Styret kjørte en anbudsrunde og valgte en entreprenør som bygde en pergola for oss i bakgården, for å øke trivselsverdien her om sommeren

Ny kjøreport

- Etter mange år med avventing har vi til slutt valgt å kjøpe inn en ny kjøreport og gangport til bakgården vår, i stedet for å reparere videre på den gamle porten. Denne blir montert før sommeren.
- Vi undersøkte muligheten for å få motorisert kjøreport og/eller chip-lås på gangporten, men dette ble veldig dyrt. Så vi har valgt samme løsning som dagens port. Eneste forandring utover bedre kvalitet på porten, blir ny farge (svart), og at kjøreport-delen vil ha spiler i metall i stedet for flettverksgitter, for å gjøre den litt finere og mer solid.

Fellesutgifter

- Økt med 3 % for å reflektere inflasjon og prisstigning. Men vi er fornøyde med å ikke behøve å øke denne ytterligere.

Gjennomgang av løpende avtaler

- Dokumentert alle løpende avtaler på samme sted

- Sikring av bedre løpende drift i borettslaget fremover
- Årlig service på avtrekkspumpa på loftet
- Årlig service på alle låser og dører
- Sett på vaktmestertjenester
- Vurdert forsikringsavtale

Rehabilitering avløpsrør

- Avløpsrørene under blokka vår ble rehabilitert i sommeren 2023, etter pålegg fra kommunen. Disse har nå minst 10 nye leveår etter garanti fra Proline, men sannsynligvis mange år etter dette også.
- Nå er alle rør i blokka vår blitt rehabilitert, med unntak av takrennerørene våre som går ned langs blokka, under bakken og ut til kommunens ledningsnett på gata. Disse bør sannsynligvis tas i løpet av de neste årene, men vi har vurdert det til å ikke haste.

Undersøkelser vann i kjeller

- Hver vinter de siste årene har vi hatt vann i kjellertrappa ut mot bakgården, og i det lille bodrommet. Vi har utført innledende undersøkelser i regi av OBOS Prosjekt, og gjort noen lavterskeltak, hovedsakelig en kamerainspeksjon av alle overvannsrørene våre for å forstå status på de, samt slamsugd og spylt opp gårdskummen vår ved gjerdet mot Fagerborg borettslag, som var tett.
- Som en midlertidig løsning har vi kjøpt inn en våtsuger for å ta unna vann frem til problemet er løst
- Problemet består, og vi er ganske sikre på at det må løses med en rehabilitering av dreneringskanalen langs grunnmuren vår i bakgården. Vi henter inn tilbud på dette i 2024, og legger opp til å gjøre arbeidet enten i år eller i 2025.

Klargjøring av ledige arealer i kjelleren

- Asbestsanering
 - o Både hobbyrommet og de tomme arealene i det store naborommet hadde asbest i deler av vannrørene langs vegg og tak. Vi har for sikkerhets skyld fått disse rommene 100 % sanert for asbest, slik at det ikke finnes noen risiko lenger om noen skulle komme borti rørene med verktøy eller annet utstyr
- Tilfluktsrom

- o Vi har tømt dette rommet helt, og fått det vasket ned. Det kan fortsatt brukes som tilfluktsrom, men det er nå klart for annen bruk i tillegg. Vi har ikke bestemt noe om hva rommet kan brukes til ennå. Kom gjerne med forslag til styret om du har noen tanker her
- Treningsrom
 - o Basert på tilbakemeldinger fra borettslaget og egne vurderinger, har vi startet et lavterskel og lavkostnad-prosjekt på å ta i bruk det store rommet ved siden av hobbyrommet som et treningsrom.
 - o Foreløpig er det bare gummimatter langs gulv og en treningssykel her, men det er veldig åpent for å øke utvalget av aktiviteter som kan gjøres her, spesielt lavkostnadstiltak. Kom gjerne med forslag til styret om hva som kunne egne seg av utstyr/tiltak.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7248094. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023	Styreenheten på heisen ble byttet	
-----------	-----------------------------------	--

	Rehabilitering av avløpsrør til offentlig rør.	
2020 - 2020	Balkong- og fasaderehabilitering	
2019 - 2019	Overgang til bergvarme	
2015	Rør-og våtromsrehabilitering	
2014	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet
2013	Heisrehabilitering +Get +Rørinspeksjon	Installert ny heis, nye driftsmotorer, nytt styringsanlegg med tosidig kommunikasjon til alarmsentralen NOKAS Ny avtale med Get, som nå også leverer bredbånd til samtlige. Noe av utstyret til Get ble oppdatert. TT Teknikk gjorde en kamerainspeksjon av rør og leverte rapport. Dette er en del av et større forprosjekt på soilrørene til borettslaget.
2012	Stoppekran + porttelefonanlegg	Skifte av utvendig stoppekran for inntak av vann til borettslaget. Nytt porttelefonanlegg.
2011	Ny vifte	Installert ny vifte til avtrekk for bad, kjøkken og toalett i hver enkelt leilighet.
2010	Utbedring stigeledninger	
2008	Innkjøpt sekkestralle	Sekkestralle er kjøpt inn til bruk for beboerne ved flytting av tunge ting som f.eks kjøleskap og komfyr. Dette er et tiltak for bevare gulv og trappeoppgang.
2008	Skiftet gulvbelegg i heis	
2006	Tak, vinduer og heis	Lagt nytt tak og skiftet vinduer over utbygget til vaskeriet. Skiftet drivskive og wirer i heis i henhold til myndighetenes krav. Samt reparert elektronisk styringssystem.
2005	Varmtvannstank + støpekjele	Skiftet varmtvannstank og støpejernskjele. Fjernet gammel 5000-liters varmtvannstank og installert nytt varmtvannssystem. Installert ny moderne energibesparende kjele.
2004	Ny sirkulasjonspumpe varmtvann	Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann til fyringsanlegget.
2003	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg for TV/telefoni/Internett.
2001	B30 branndører	Alle dører inn til leilighetene er skiftet (B30 branndører)
2000	Ny oljetank	Borettslaget har skiftet til ny oljetank på 9000l.

1999	Vaskeri, bad, oljebrenner	Vaskeriet er pusset opp. Det er kjøpt inn 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 tørkevifte. I tillegg er 12 bad total renoveret. Samtlige stoppekraner i kjelleren er skiftet. Det er satt inn ny oljebrenner i kjeller nr.1.
1998	Utbedret maskinrom til heis.	Utbedret maskinrom til heis ihh. til myndighetenes krav.
1995 - 1996	Maling + renovering av varmesystem	Malerarbeider, renovering av varmesystemer.
1993	Vinduer og balkonger	
1988 - 1989	Heis, hoveddør og nytt tak	Heis, skifte av hoveddør og lagt nytt tak.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 349 Selskapsnavn: Christiesgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Christiesgate borettslag org nr 948 336 766

Vedtatt på generalforsamling den 07.06.2006.

Endret på generalforsamling den 03.06.2013.

Endret på generalforsamling den 29.05.2018.

Endret på generalforsamling den 19.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Christiesgate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved omfattende utbedrings-/moderniseringsarbeider, for. eks flytting/riving av lettvegger (bærevegger kan ikke rives/endres), skal styret kontaktes før arbeidet startes. NB! Kabler kan ligge skjult i veggene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller tre andre medlemmer med to eller tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR CHRISTIESGATE BORETTSLAG

**REVIDERT OG GODKJENT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 16. JUNI 2003, 14. JUNI 2005
3. JUNI 2013, 29. MAI 2018 OG 03. SEPTEMBER 2020**

Reglement for Vaskeri og Parkering utgjør en integrert del av Husordensreglene. Meldinger fra styret eller OBOS til Andelseierne pr. e-post, oppslag og via borettslagets nettside skal gjelde på samme vis som husordensreglene og utgjør en del av kontrakten mellom Borettslaget og Andelseierne. Andelseiere skal passe på at husordenen blir fulgt, og skal melde forsømmelser og misbruk, skriftlig til styret.

§1. GENERELT OM BORETTSLAGET

Andelseier/beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Betrakt ikke *husordensreglene* bare som forpliktelser, men vær oppmerksom på at de også skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet.

1.1.1. GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG

Styret eller den de bemyndiger skal holde veier og grøntanlegg i orden. Legg ikke ut mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kjøreport og gangport til gårdsplass skal alltid holdes låst.

Se eget punkt under «Reglement for parkering».

1.2 BALKONGER/VINDUER

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser parabolantennor o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Balkonger

Det er ikke tillatt å male, overflatebehandle eller på annen måte endre egenskapene til gulv, brystning og siderekverk på balkonger. Gulvet skal ikke tildekkes med teppe, kunstgress e.l. – se instruks på våre nettsider under «Temaer – Balkonger».

Det henstilles til å ikke røyke på balkongene mellom kl. 2300 og kl. 0700 da dette kan være til sjenanse for naboer

Vinduer

La aldri vinduer stå oppe hele dagen, eller over lengre tid av gangen når det skal luftes i fyringssesongen. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt, og det trengs uforholdsmessig meget varme for å få det lunt igjen i rommene.

Leilighetene luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Benytt også friskluftventilene. Det er ikke tillatt å lufte matos o.l. ut gjennom inngangsdørene til leilighetene. Elektriske avtrekksvifter må ikke kobles til friskluftventiler eller gårdens avtrekkssystem. Alle leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser.

Dersom dette ikke overholdes står Andelseieren ansvarlig for eventuelle skader.

1.3 TRAPPER - KJELLER - LOFT - HEIS

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom, korridorer, kjellergang og på loftet etter påbud av brannvesenet. Dørene mellom trapperom og korridorer skal alltid være lukket, jfr. brannforskriftene.

Inngangsdører, og dører til kjeller, loft og andre rom i kjeller skal alltid holdes låst. Bruk aldri stearinlys i kjeller eller på loft. Beboerne skal holde loft- og kjellerboder rene og i orden.

1.4 RO I LEILIGHETENE

Det skal vises varsomhet ved bruk av egen vaskemaskin.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0700. Det skal vises varsomhet ved bruk av egen vaskemaskin.

Banking, bruk av drill, pussing av vegger, eller annen støyende virksomhet, er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2100 på hverdager. På lørdager skal slikt arbeide avsluttes kl 1700.

På søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å utføre slike arbeider.

Musikkundervisning/øvelse tillates bare etter særskilt avtale med styret, og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden av.

Radio- og TV-apparater og tilkopplings-ledningene til disse må være i orden og etter forskriftene. Det må bare brukes skjermet tilkopplingsledning. Pass på at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden, fordi feil i elektriske anlegg kan forårsake brann samt forstyrre mottakingen for alle andre i gården.

1.5 HUNDEHOLD

Hundehold er ikke tillatt, men styret er gitt tillatelse til å dispensere fra vedtaket dersom:

- a) gode grunner taler for dyreholdet, og
- b) det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Videre må søker om hundehold fylle ut en søknad om dyrehold samt undertegne erklæring om det ansvar det medfører å ha hund i borettslaget
- c) *det er ikke lov å lufte hunden i fellesarealene*

*Søknad sendes til styret på følgende e-post: **christiesgate15brl@gmail.com***

1.6 VASKERI

Det er utarbeidet regler for bruk av vaskeriet (se VASKERIREGLER som eget punkt i HUSORDENSREGLER). Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

Husk å skrive ditt navn og leilighetsnummer samt tidspunkt for bruk i boken når du tar vaskeriet i bruk. Husk også å flytte låsen din til neste vaskedato, eller fjern den.

1.7 BAD, WC, LEDNINGER OG KRANER

Avløp og sluk på bad og WC må rengjøres jevnlig, slik at det ikke blir tilstoppet og fører til oversvømmelser. Benytt bare toalettpapir og kast ikke bleier, etc. og andre uvedkommende ting i klosettet.

Alle innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett, kaffegrut og flytende voks etc. må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Kontakt rørlegger om mangler og skader du ikke selv kan ordne. Om nødvendig, gi beskjed til styret. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis et rør springer lekk og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan bli samlet opp.

Endringer i bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosett og vasker må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må også utføres fagmessig. Andelseieren står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller andre deler av bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeide. Borettslaget dekker ikke egenandel av skade som skyldes at arbeid er utført av ufaglærte personer. Bruk alltid godkjente firmaer.

1.8 UTBEDRING/MODERNISERING

Ved omfattende utbedrings-/moderniseringsarbeider, for eks. flytting/riving av lettvegger (bærevegger kan ikke rives/endres), skal styret kontaktes før arbeidet startes. NB! TV-kabler og rørgater ligger skjult i veggene. Skader som følger av dette kan medføre erstatningsansvar.

1.9 VANN OG VARME

Bruk aldri vann og varme unødigg. Ved lufting av radiatorer må det utvises stor forsiktighet slik at lufteskrueene ikke løsner. *Se bruksanvisning på våre nettsider eller kontakt styret dersom det er tvil om hvordan dette skal gjøres.*

1.10 TRAPPEROM

Trapperomsvinduene skal være lukket slik at duer ikke kommer inn i trappegangen. De settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på. *Taklukene skal alltid være lukket.*

1.11 FRAMLEIE

Framleie på mer enn 30 dager i løpet av ett kalenderår må godkjennes av styret. Andelseier plikter å innhente skjemaet for fremleie hos OBOS. Skjemaet leveres styret. Leieboer må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Andelseier som framleier sin leilighet er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller Andelseierne blir påført av leieboer.

§2. REGLEMENT FOR FELLESVASKERI

Vi henstiller til alle om å overholde reglene for bruk av vaskeriet. Tenk økonomi, slik at vi også i fremtiden kan tilby hverandre et moderne og gratis vaskeri som alle kan ha glede av.

2.1 VASKETIDER

Alle dager (unntatt offentlige helligdager):

kl. 0800 – kl. 1230

kl. 1230 – kl. 1700

kl. 1700 – kl. 2100

Vasketidene skal overholdes.

Hvis vaskeriet ikke er tatt i bruk 1/2 time etter bestilt vasketid, kan andre om nødvendig benytte denne tid. Ta alltid kontakt med den som har vasketid, om det er mulig å låne vaskemaskin etc., før man tar seg til rette.

Det er ikke tillatt for noen å reservere mer enn 1-én vaskeperiode pr. dag. Det er selvsagt anledning til å benytte hele dagen, hvis ingen andre har reservert tid på forhånd. Kun låser med leilighetsnummer på, kan benyttes.

Det henstilles til de som ikke er i arbeid å benytte dagtiden, mandag - fredag fra 0800 – 1700, slik at vaskeperiodene om ettermiddag/kveld og lørdag blir forbeholdt de som er i arbeid på dagtid.

2.2 BRUK AV FELLESVASKERI

Sentrifuge og vifte i tørkerom skal være avslått etter bruk. Ved eventuelle feil eller mangler, rapporteres dette øyeblikkelig til styret.

La viften i tørkerommet gå noen minutter etter at varmeknappen/bryteren er avslått. Dette for å hindre at sikringen i vifta ryker. Tunge tepper/mopper skal ikke vaskes i vaskemaskinene.

Vennligst følg oppsatte bruksanvisninger.

Brukerne skal kvittere i vaskeboken når vaskeriet tas i bruk. Boken henger på veggen i vaskeriet.

2.3 VEDLIKEHOLD

Vaskemaskiner, tørketrommel (lofilter), kummer og gulv skal rengjøres etter bruk. Husk at andre skal benytte vaskeriet etter deg. Det er ikke særlig hyggelig å starte sin tilmålte tid med å gjøre rent etter andre.

§3. REGLEMENT FOR PARKERING

Misbruk av dette reglement er også brudd på husordensreglene og kan medføre tap av parkeringsplassen.

Følgende reglement gjelder for tildeling og bruk av biloppstillingsplass på borettslagets gårdsplass:

3.1 AVGIFT

Det finnes 17-sytten parkeringsplasser til 35-trettifem leiligheter. Månedlig avgift innkreves med fellesutgifter. Engangsadministrasjonsgebyr fra OBOS tilkommer ved oppstart *samt engangsavgift for lån av nøkkel til bilport.*

3.2 PARKERINGSPLASS

Det kan kun tildeles 1-én parkeringsplass per andel.

3.3 EGEN BIL

For å ha parkeringsplass i borettslaget må Andelseieren bo i Christies gate 15 og ha egen bil registrert i sitt navn eller disponere bil i daglig bruk gjennom arbeid (firmabil). Bilen kan også være registrert i annet navn – det vil si samboer, barn, mor eller far.

3.4 SØKNAD

Andelseieren skal levere skriftlig søknad om tildeling til styret. Likestilt med «Andelseier» er «ektefelle», «samboer», «partner» og «barn av Andelseier» som bor sammen med Andelseier. Barn av Andelseier som leier av Andelseier kan søke om tildeling.

3.5 BRUK

Andelseieren disponerer plassen under forutsetning av at plassen blir benyttet jevnlig.

3.6 TILDELING

Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk Andelseier søker, vil Andelseier bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

Andelseier som ønsker elbil-ladeplass har fortrinnsrett på en slik plass dersom elbil-ladeplass benyttes av bil som ikke kan lades. I slikt tilfelle vil andelseiere bytte parkeringsplass. Er det ikke ledige plasser totalt sett, vil ikke elbil ha fortrinnsrett, men følge vanlige regler for venteliste.

3.7 TILDELING VED SÆRILTE VILKÅR

Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor venteliste prinsippet kan fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

3.8 TYPE PARKERING

Det er ikke anledning til å ha campingvogn, båt eller tilhenger, uregistrerte biler e.l. på parkeringsplassen. Borettslaget har INGEN GJESTEPARKERING. Det er ikke tillatt å parkere biler utenfor merkede plasser på borettslagets eiendom. Biler parkert utenfor merkede plasser, kan uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

3.9 LÅSING AV PORT

Kjøreporten skal alltid låses etter inn/utkjøring. OBS! Bil parkert på innelåst område kan gi billigere forsikring! Dersom låsen til kjøreporten er låst mot veggen ved skiltet "VENTER SERVICEBIL" SKAL PORTEN IKKE LÅSES!

3.10 HENSYN

Bilen skal parkere med fronten mot gård/gjerde. Dette av hensyn til eksos mot naboer. Parker bilen så rett som mulig foran skiltet. Det kan ofte bli trangt om plassene når noen har store biler. Av hensyn til de som bor ved porten, skal det utvises varsomhet ved lukking av kjøreporten.

3.11 BILSKIFTE

Andelseieren plikter å gi skriftlig melding til styret ved skifte av bil. Det skal innrapporteres om bilmerke og registreringsnummer. Styret skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over hvilke biler som rettmessig har tilhørighet til de respektive plasser.

3.12 OPPSIGELSE

Det er 1-én måned oppsigelse av parkeringsplassen. Ved flytting/midlertidig framleie, skal nøkkel til kjøreport leveres tilbake til styret.

3.13 FREMLEIE AV ANDELEN

Ved framleie, mister Andelseieren tildelt parkeringsplass eller eventuell plass i køen. Andelseieren skal levere nøkkelen til kjøreport tilbake til styret. Ny søknad må fremmes om Andelseieren bosetter igjen i Borettslaget.

3.14 MISBRUK

Misbruk av dette reglement er også brudd på husordensreglene og kan medføre tap av parkeringsplassen.

3.15 SØKNADSSKJEMA

Andelseier som ønsker å søke om tildeling skal fylle ut skjemaet utarbeidet til dette formål.

Skjema finnes på Vibbo eller kan fås ved å kontakte styret pr epost: christiesgate15brl@gmail.com

Utfylt skjema legges i styrets postkasse eller sendes til styrets epost.

Oslo, 10.08.2020

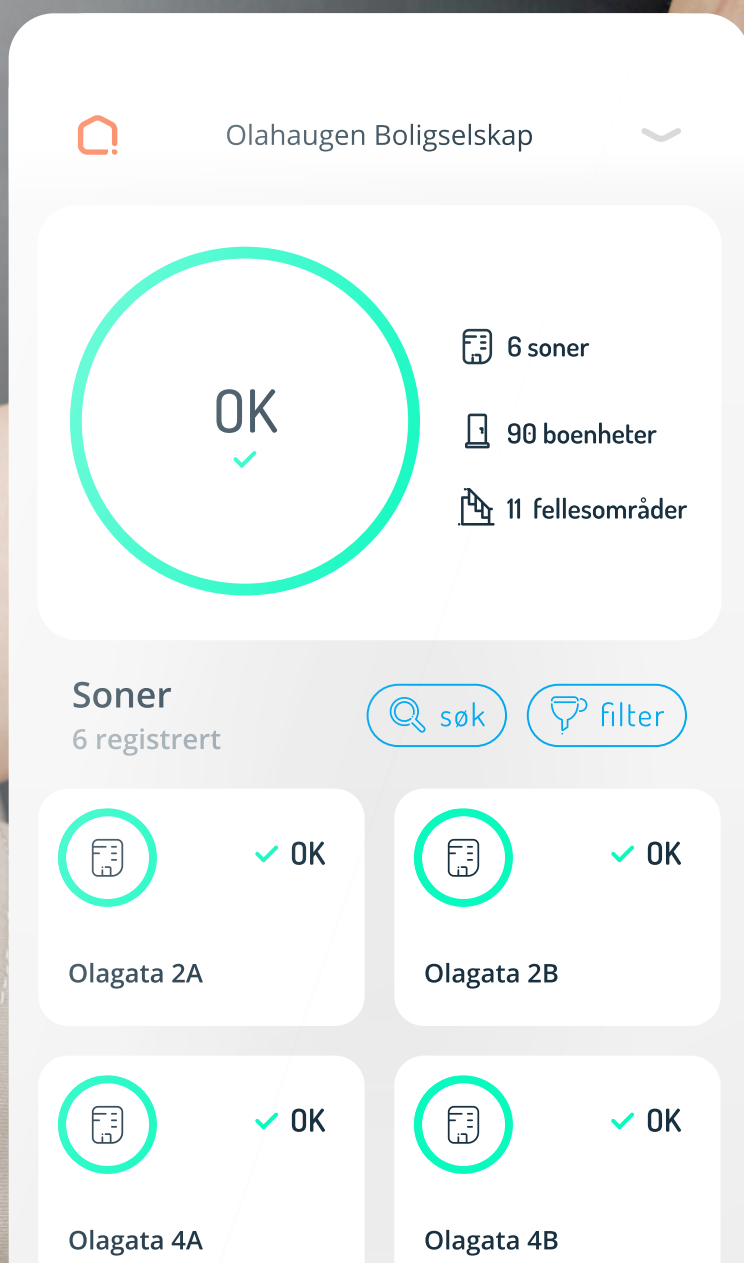
For Christies gate Borettslag

Styret (Christiesgate15brl@gmail.com)

SAFE KONTROLL

BRUKERVEILEDNING FOR BEBOERE

 futurehome



HVA GJØR JEG VED ALARM?

BRANNVARSLINGSRUTINE – ALARM HOS BEBOER

1. Røyk oppdages og brannalarmen utløses hos beboer

Alarmsentralen får automatisk beskjed.

2. Alarmsentralen kontakter beboer og avklarer situasjonen

Ved brann eller uavklart situasjon ringer de brannvesenet direkte. Ved falsk alarm kan både beboer og alarmsentralen avstille alarmen.

3. Ved brann eller uavklart situasjon:

Brannalarmen utløses i hele brannfellesskapet

Hvis alarmen hos beboer ikke dempes eller om Safe4 ikke får tak i beboer i løpet av 2 minutter, utløses alarmen i alle røykvarslere i bygget. Det sendes også ut SMS til samtlige beboere med informasjon om hvor det brenner. Alarmsentralen informerer brannvesenet.

ALARM I FELLESAREAL

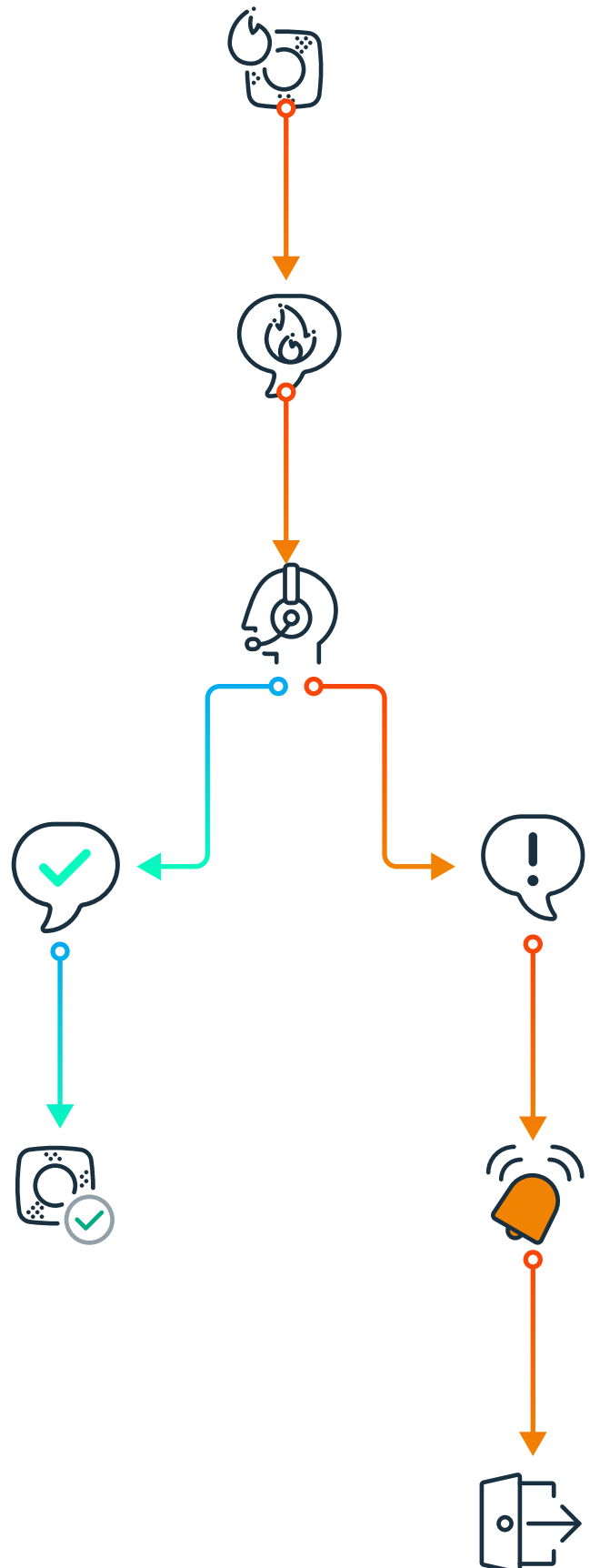
Ved alarm i fellesareal vil alarm utløses umiddelbart i hele oppgangen. Alarmsentralen varsles automatisk og alle i bygget får SMS om hvor det er registrert røyk/CO/temperatur-økning. Alarmsentralen kontakter brannvesenet.

Dersom det ikke er en faretruende hendelse har boligselskapets administrator mulighet til å avstille alarmen gjennom administrasjonsportalen, eller ved å opplyse alarmsentralen om at det ikke er faretruende branttilløp. Dette kan beboere også gjøre ved å kontakte alarmsentralen.

FALSK ALARM?

DEMP LYDEN PÅ SIRENEN VED Å TRYKKE PÅ KNAPPEN SOM LYSER RØDT

I tilfeller hvor brannalarmen utløses ved et uhell, kan man dempe sirenen selv ved å trykke på den store knappen plassert i midten av branndetektoren. Branndetektoren vil fortsatt blinke rødt og gjør dette i inntil 10 minutter for å overvåke røyknivået. Hvis røyken ikke blir borte eller det kommer mer røyk, vil sirenen utløses på nytt. Man kan selvfølgelig dempe sirenen på nytt igjen.



OM BRANNVARSLEREN



CLIMAX BRANNVARSLER

- Kombinasjonsvarsler med optisk, termisk og CO-deteksjon(karbonmonoksid)
- Talevarsling
- Sammenkoblet via Z-Wave

Brannvarsleren er en optisk detektor som i tillegg til å reagere på røyk, også måler temperatur og detekterer ulmebrann som en ekstra sikkerhet.



SIGNALER FRA BRANNVARSLER



SIGNAL ETTER TEST

BETYR

Rødt lys lyser kort

Brannvarsler sender signal. I vanlig drift.

Rødt lys blinker raskt

Alarm. Fjern røyken.

Rødt lys blinker hvert sekund

Alarm dempet. Fjern røyken.

Gult lys blinker hvert sekund

Brannvarsler starter og kalibrerer. I vanlig drift.

Oransje lys blinker hvert fjerde sekund

Veldig lavt batteri. Bytt batterier.

Gult lys blinker hvert femte sekund

Feil på enheten. Kontakt futurehome Kundeservice.

Gult lys blinker hvert 45. sekund og piper

Lavt batteri. Bytt batterier.

TESTE BRANNVARSLER



Du kan teste brannvarsleren ved å trykke på knappen.
Vi anbefaler å gjøre dette 1. desember hvert år.

SIGNAL ETTER TEST

BETYR

Rødt lys blinker én gang og piper 2 ganger

Brannvarsler er OK.

Alarmen piper mer enn 2 ganger

Feil. Vennligst kontakt futurehome kundeservice.

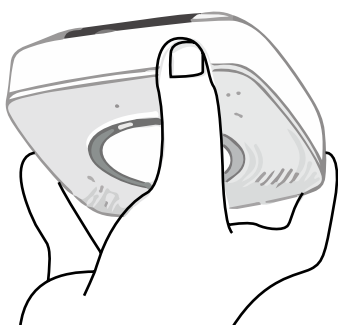
SKIFTE BATTERI I BRANNVARSLEREN

DERSOM BRANNVARSLEREN BLINKER GULT OG PIPER HVERT 45. SEKUND, ER BATTERINIVÅET FOR LAVT OG MÅ BYTTES

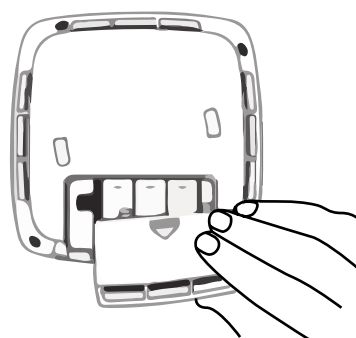
Beboere vil varsles om dette via SMS. Som administrator vil dette fremgå som et «problem» i appen.

NB! Oppladbare batterier kan ikke benyttes. Vi anbefaler å bruke Litium CR123-batteri.

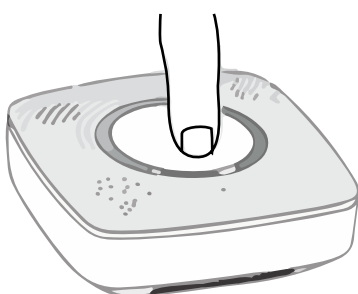
Batterier kan kjøpes i enkelte butikker eller på nett. Beboere eller styret kan også kontakte **futurehome** kundeservice for å få tilsendt batterier.



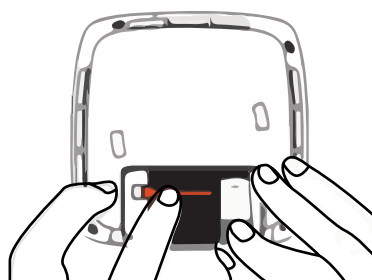
1. Ta ned brannvarsleren ved å vri den av festet



2. Ta av batteridekselet på baksiden og fjern de gamle batteriene



3. Trykk på knappen to ganger



4. Trykk på den røde bryteren og sett inn nye batterier. Den røde bryteren skal være under batteriene.

SUPPORT – HVEM KAN DU KONTAKTE FOR HJELP?

HAR DU SPØRSMÅL OM SAFE

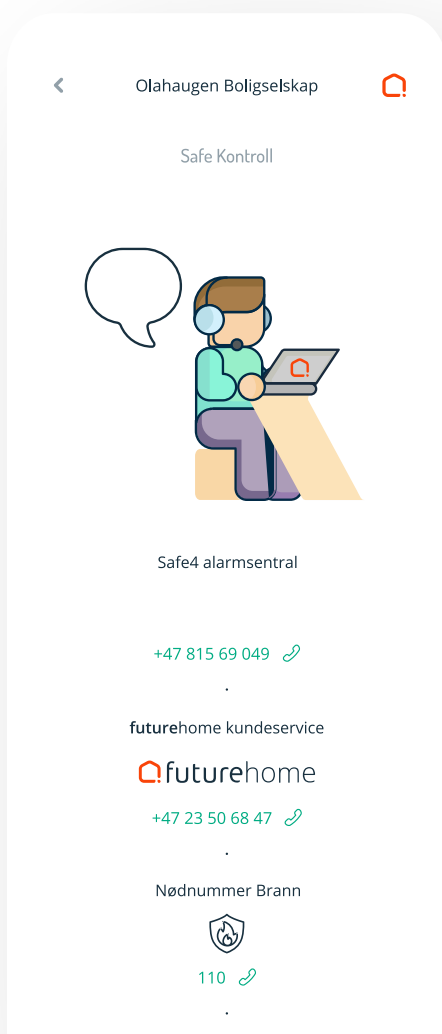
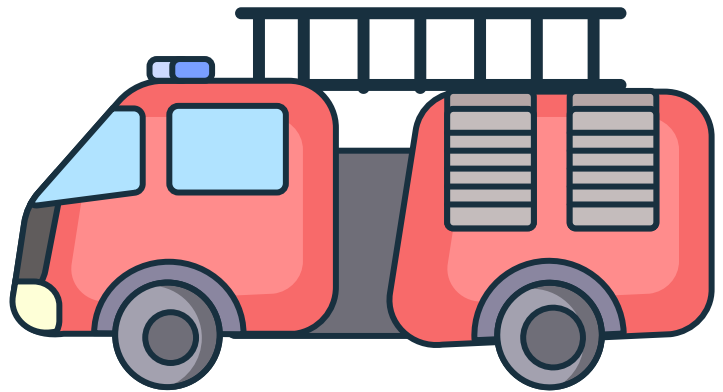
kontakt futurehome kundeservice på 23 50 68 47

VED BRANN

110

SAFE 4 ALARMSENTRAL - 815 69 049

Opprett en kontakt på telefonen din med dette nummeret, slik at du har det tilgjengelig og gjenkjenner nummeret om de ringer.



王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Velg kartlag

Parasjehus
c.+50,5*
151/79(S-2350)
se reg.best.

Park.hus
for
boliger
S-2641

Fortau 151/79 (S-172GO)

Trafikkplan
151/79

plan 151/79 (S-172GO)

Kollektivfelt 151/79(S-172GO)

Fortau 151/79 (S-179GO)

Fortau 151/79 (S-172GO)

15. Falsens gate

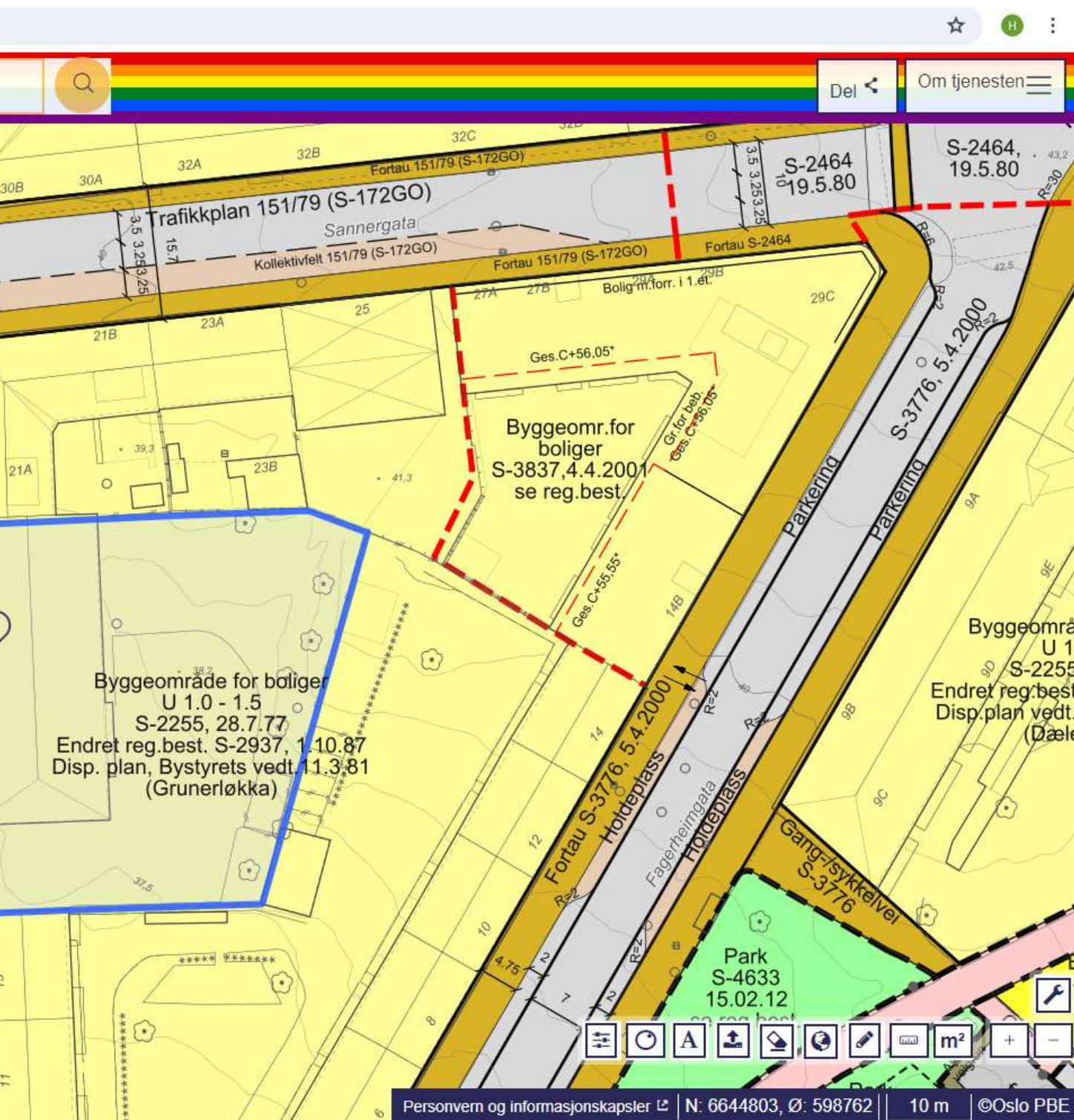
S-172GO, 4.6

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
(Grünerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grünerløkka)

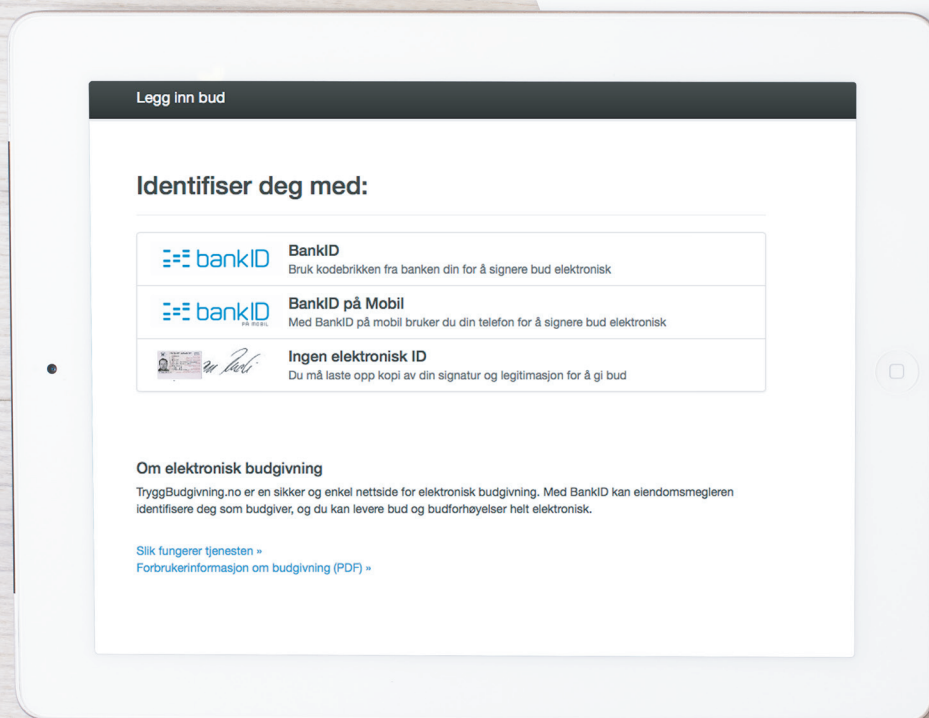
S-172GO, 4.6, 42.Ø.

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

es gate



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273217/fmskvzhksr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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.

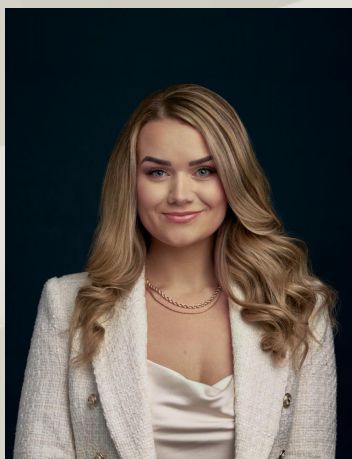
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

KORT OM OSS



Eline Tilley

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

48 19 00 93

et@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

Premium rådgivning

EIE Torshov & Nydalen

Møt en eiendomsmegler på Torshov i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Torshov kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Torshov eiendomsmegling ble etablert i 2001 og er et av meglerkontorene som har holdt til lengst på Torshov. Vi har av den grunn lang erfaring og meget god kunnskap om nærmiljøet. I 2016 valgte Torshov eiendomsmegling AS å bli EIE-kontor. EIE har vært bransjens vekstvinner og prisbelønnet i mange år. På Torshov har vi vært mest omsettende kontor de siste årene, hvor vi hjelper kjøpere og selgere gjennom prosessen hver eneste dag. Vi både kan og elsker eiendomsmegling og nettopp på grunn av dette kan vi vise til meget fornøyde boligselgere og boligkjøpere. Vi er ikke redd for å tenke utradisjonelt og innovativt. Dette, kombinert med EIEs fokus på kompetanse og trygghet, vil gi deg det ultimate av det vår bransje kan tilby.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no