Tilstandsrapport

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje

Christies gate 26 A, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 69, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26217 **Eiendomsverdi ref nr:** AW8743

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er utført med rammer i PVC/plast og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Profilert to-fløyet entrédør med glassfelt.

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller og loft.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader med murpuss, spekket teglstein, trekninger og ornamenter.
Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med papp/plater e.l.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger i dusjsonen på badet.
Malt panel på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Malt panel i himling på kjøkken.
Ellers glatte, malte flater.

Downlights på bad.

Det er stukkatur og takrosett i stue og soverom.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,07 m.

Innerdører med profilert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra ukjent årstall flislagt gulv.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Elektriskstyrt avrekksvifte.
Avtrekksvifte på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil i vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk og stoppekraner er lokalisert over himling på bad.
Adkomst via luke.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og støpejern som er ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn kun via åpningbare vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Varmtvann fra bereder plassert på baderommet.
Volum: 113 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje

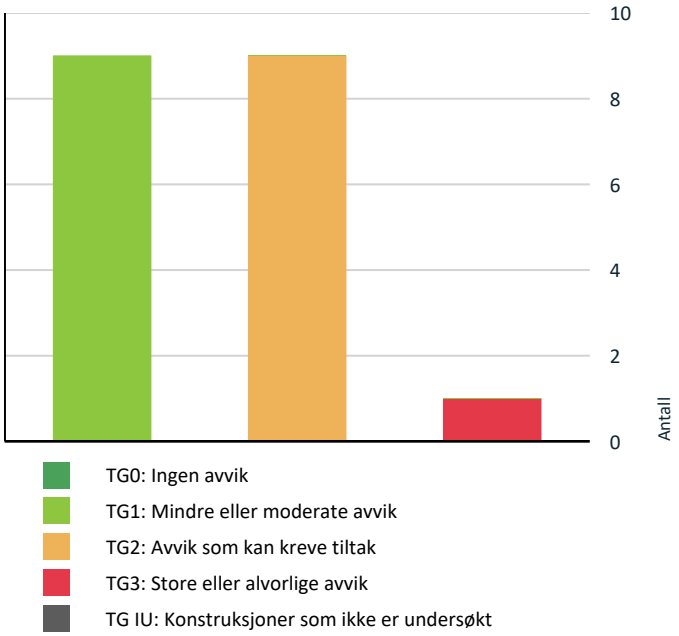
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

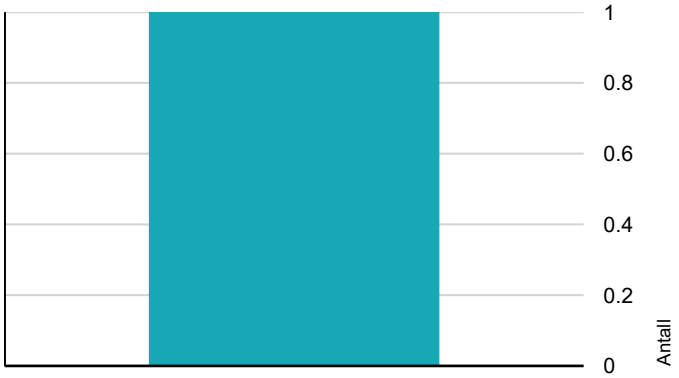
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut. Gå til side

⚠ Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

⚠ Det er registrert at entrédøren ikke er brannklassifisert.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 3. ETASJE



Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med rammer i PVC/plast og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.
Det ble ikke påvist avvik ved funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer (stikkprøver).

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert to-fløyet entrédør med glassfelt.

——

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprukne glass, løse pakninger og at døren subber mot karm og terskel.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er registrert sprukne glass, løse pakninger og at døren subber mot karm og terskel. Forholdene medfører redusert tetthet og funksjon, og kan føre til økt luftlekkasje, redusert brukskomfort og videre slitasje på dør og beslag. Det sprukne glasset medfører i tillegg redusert sikkerhet og kan utvikle seg over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte det sprukne glasset, utbedre eller skifte løse pakninger og justere døren slik at den åpner og lukker uten å subbe mot karm og terskel. Tiltakene vil bidra til å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og tetthet. Basert på dørens alder og den samlede tilstanden vurderes det som mest hensiktsmessig å skifte ut hele døren.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller og loft.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader med murpuss, spekket teglstein, trekninger og ornamenter.
Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med papp/plater e.l.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leilighetен slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Gulvoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er registrert stedvis slitte partier, samt riper og hakk i gulvoverflatene.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige gulvoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker gulvets bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Gulvoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger i dusjsonen på badet.
Malt panel på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Malt panel i himling på kjøkken.
Ellers glatte, malte flater.

Downlights på bad.

Det er stukkatur og takrosett i stue og soverom.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,07 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegg- og himlingsoverflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige vegg- og himlingsoverflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av normal bruksslitasje, uten at det er registrert sterk slitasje eller nedsatt bruksfunksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ved en visuell befaring ikke mulig å verifisere at produkter og overflater er utført eller montert i henhold til produsentens anvisninger.

Vegg- og himlingsoverflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og entré).
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på ca. 22 mm innenfor en lengde på 2 meter i entré.
Målt høydeforskjell på ca. 22 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilert utførelse.

———

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2016. I henhold til opplysninger fra eier.

Veggflatene i våtsonen har ikke tilfredsstillende vanntett sjikt.
Tilstandsgrad 3 er satt på vanntett sjikt, membran og sluk som følge av registrerte avvik og manglende tetthetsfunksjon. Veggflatene i våtsonen tilfredsstiller ikke dagens krav og prinsipper for vanntett utførelse.

Renovering helt eller delvis må påregnes innen rimelig tid.
Ved renovering må det etableres løsninger i samsvar med dagens krav.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon eller dokumentert utførelse av det vanntette sjiktet. Tilstandsgrad 2 er satt i henhold til standardens kriterier.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder tetting ved sluk, skjøter, rørgjennomføringer og øvrige skjulte detaljløsninger. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Ved befaringen fremsto overflatene med normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Ved befaringen fremsto overflatene med normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.
Det bemerkes at det er stedvis mindre sprekker i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg.
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens eller overflatenes funksjon.
Tilstandsgrad settes til TG1 som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 42 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert vanntett sjikt på veggflatene i våtsonen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygning. Veggflatene tilfredsstiller dermed ikke dagens prinsipper for vanntett utførelse i våtsone. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av manglende tetthetsfunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende vanntett sjikt på veggflatene i våtsonen medfører høy risiko for at vann og fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjoner ved normal bruk. Dette kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Veggflatene i våtsonene må oppgraderes med tilfredsstillende vanntett sjikt. Utbedringen må utføres med dokumenterte løsninger i samsvar med dagens krav og prinsipper for våtrom.

Kostnadsestimatet er basert på delvis renovering av våtrommet, avhengig av omfanget av nødvendige tiltak. Utbedringene bør sikre tilfredsstillende tetthetsfunksjon og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Ved renovering må det etableres løsninger i samsvar med dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Innkassingen for den innebygde sisternen er ikke utført med dreneringshull eller annen synlig lekkasjeindikering.
• Det er registrert drypplekkasje i overgangen mellom dusjslange og dusjhode ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.
• Konsekvens:
Det er registrert drypplekkasje i overgangen mellom dusjslange og dusjhode ved bruk. Dette medfører unødvendig vannsøl og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og sanitærutstyr.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom dusjslange og dusjhode. Ved behov bør pakning, dusjslange eller dusjhode skiftes ut for å sikre en tett forbindelse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriskstyrt avrekksvifte.
Avtrekksvifte på vegg.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen tilluftspalte ved terskel.
• Det er etablert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon via kanal/sjakt), uten at det er fremlagt dokumentasjon på godkjenning fra boligselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv ventilering av våtrommet. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel med spalte under dør eller ventil, slik at luftgjennomstrømningen i våtrommet forbedres.
• Konsekvens:
Det er etablert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten fremlagt dokumentasjon på godkjenning fra boligselskapet. Dette medfører usikkerhet om løsningen er tillatt og utført i samsvar med byggets ventilasjonsprinsipp. Feil tilkobling kan påvirke luftbalansen i bygget og redusere ventilasjonens funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å avklare med boligselskapet om løsningen er godkjent. Dersom godkjenning ikke foreligger, bør ventilasjonsløsningen kontrolleres og eventuelt bygges om i samsvar med boligselskapets krav og byggets ventilasjonssystem.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 46 % ved 22 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

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

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Det er registrert at fronten på oppvaskmaskinen er noe løs og ikke tilfredsstillende festet.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil i vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt resirkuleres i rommet i stedet for å føres ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en avtrekksløsning tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson, og eventuelt avklares med boligselskapet dersom ventilasjonen inngår i fellesanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk og stoppekraner er lokalisert over himling på bad. Adkomst via luke.

———

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet over himlingen på badet ikke ledes tilfredsstillende til rom med sluk.

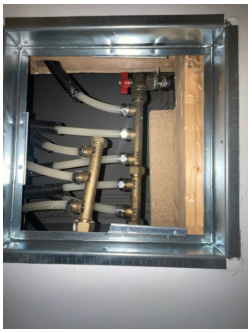
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende tettemuffer ved enden av varerør på kjøkken kan medføre at eventuelle lekkasjer fra innerrør ikke blir begrenset innenfor vareréret. I et kjøkken, som er et tørt rom uten sluk, kan lekkasjevann derfor påvirke skapinnredning, gulv eller tilstøtende konstruksjoner før det blir oppdaget. Dette gir økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktpåvirkninger.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i enden av varerørene for å redusere risikoen for at lekkasjevann kan spre seg direkte til omkringliggende konstruksjoner. Tiltaket er forebyggende, har normalt begrenset omfang og kan ofte utføres uten større inngrep i kjøkkeninnredning eller bygningskonstruksjon.

• Konsekvens:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet over himlingen på badet ikke ledes til rom med sluk. Dette kan medføre at lekkasjer ikke blir oppdaget tidlig, og kan gi fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å tilpasse rør-i-rør-løsningen slik at eventuelt lekkasjevann ledes til synlig sted eller rom med sluk. Alternativt anbefales det å montere aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil over himling ved vannrørene, slik at vanntilførselen raskt kan stenges ved en eventuell lekkasje.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og støpejern som er ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Deler av de innvendige avløpsledningene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alderen på deler av de innvendige avløpsledningene medfører usikker fremtidig funksjon og en erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller redusert avløpskapasitet over tid. En eventuell svikt kan medføre fukt- og vannskader på bygningsdeler, og behov for reparasjon eller utskifting av de berørte avløpsledningene må påregnes på sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse av de berørte avløpsledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige VVS-installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn kun via åpningbare vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert luftespalter i eller rundt innvendige dører.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i leiligheten, da det ikke er montert friskluftsventiler.
Tilluft slippes kun via åpningbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende luftespalter ved terskler kan redusere overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan gi svakere ventilasjonseffekt og bidra til dårligere luftutskiftning i deler av boligen. Redusert luftsirkulasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima, samt øke risikoen for fuktrelaterte forhold ved ugunstige forhold.

Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalter eller annen løsning for overstrømning ved innedører for å bedre ventilasjonens funksjon og luftfordeling i boligen.

- Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting i leiligheten. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima, samt redusere effekten av eksisterende avtrekksventilasjon. I perioder kan det oppleves som tung eller innestengt luft.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en egnet tilluftsløsning, eksempelvis gjennom veggventiler, vindusventiler eller annen tilpasset ventilasjon. Tiltaket vil bidra til bedre luftutskifting og et mer stabilt inneklima.

Bemerkning:
Før tiltak utføres, anbefales det å kontakte borettslaget/styret for å avklare om det kreves tillatelse, eller om det foreligger restriksjoner for slike arbeider.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på baderommet.
Volum: 113 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Varmekablene var avslått på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.
Opplysningene er basert på tilgjengelig informasjon og visuell, ikke-inngripende kontroll.
Skjulte feil, mangler eller funksjonssvikt kan ikke utelukkes, og anleggets tekniske tilstand og funksjon er ikke verifisert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:

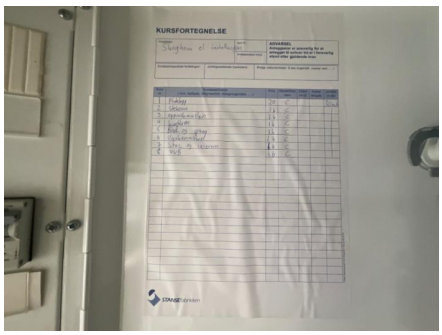
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.





Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

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

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

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

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.
• Det er registrert at entrédøren ikke er brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er registrert at entrédøren ikke er brannklassifisert. Dette medfører redusert brannmotstand mellom boenheten og fellesarealet sammenlignet med dagens krav, og kan bidra til raskere spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Tiltak:
Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet. Dersom utskifting blir aktuelt, bør entrédøren erstattes med en brannklassifisert dør som tilfredsstiller gjeldende krav og boligselskapets spesifikasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

- Det er registrert at entrédøren ikke er brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. Dette begrenser muligheten til å verifisere kvaliteten på utførte arbeider og kan innebære økt risiko for skjulte feil og mangler. Eventuelle feil ved det elektriske anlegget kan medføre fare for brann og elektrisk støt, samt behov for kostbare utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget og vurderer behovet for eventuelle utbedringer.

- Konsekvens:

Det er registrert at entrédøren ikke er brannklassifisert. Dette medfører redusert brannmotstand mellom boenheten og fellesarealet sammenlignet med dagens krav, og kan bidra til raskere spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Tiltak:
Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet. Dersom utskifting blir aktuelt, bør entrédøren erstattes med en brannklassifisert dør som tilfredsstiller gjeldende krav og boligselskapets spesifikasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

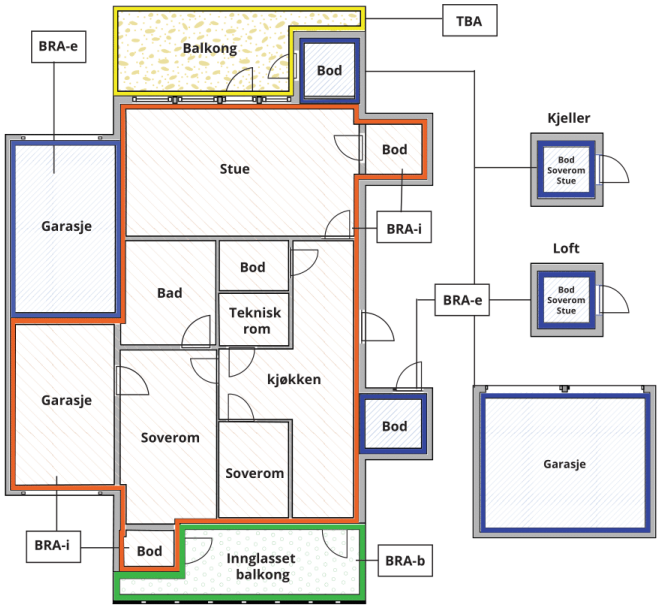
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	52			52	
Kjeller		7		7	
SUM	**52**	**7**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, kott, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, kott, soverom, bad, stue og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 7,2 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	69		9	404.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Christies gate 26 A

Hjemmelshaver
Fasteie AS

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

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 01/01-1899 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller og loft.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader med murpuss, spekket teglstein, trekninger og ornamenter.
Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med papp/plater e.l.

Sameiet Christiesgate 26 består av 18 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 992 293 187.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Etasjeskiller

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Egenerklæring

Christies gate 26 A, 0557 OSLO

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Christies gate 26 A	Christies gate 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Holm, Rolf Bent

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nyttt bad med støpt gulv, membras, nye fliser

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arigato bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Armaturer etc. i forbindelse med nytt bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arigato bygg AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble utbedret nytt avløp fra gården ut i gata

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Rolf Bent Holm

Date

2026-08-13

Identification

Rolf Bent Holm

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameiet Christiesgate 26

Org.nr. 992 293 187

Resultatregnskap	NOTE	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Husleie inntekter		455 280	434 223	455 280	550 280
Annen driftsrelatert inntekt		294 035	142 275	294 000	0
Kundeutbytte, Gjensidige		10 402	8 406	8 500	11 800
Sum inntekter	**1**	**759 717**	**584 904**	**757 780**	**562 080**
DRIFTSKOSTNADER					
Energi kostnader		8 892	8 248	8 500	17 000
Vaktmestertjeneste		47 280	45 750	46 500	49 000
Renhold		37 887	35 465	36 500	39 500
Kommunale avgifter		156 058	144 484	148 000	160 000
Driftsmateriell		0	3 833	4 000	2 000
TV / Internett		82 181	76 722	79 000	86 000
Brannvarslingssystem		10 426	9 944	10 000	11 000
Vedlikehold fellesområdet	**4**	8 088	12 313	10 000	8 000
Reparasjon / vedlikehold	**5**	4 193	29 364	10 000	5 000
Brannteknisk sikkerhetstiltak	**6**	155 220	0	155 000	0
Forretningsførsel		57 985	56 680	57 000	59 700
Forsikring	**7**	132 126	98 352	111 000	117 000
Andre kostnader		1 433	2 916	2 000	1 500
Sum kostnader		**701 769**	**524 071**	**677 500**	**555 700**
Renteinntekter		42	31	30	50
RESULTAT	**8**	**57 990**	**60 864**	**80 310**	**6 430**

Sameie Christiesgate 26

Org.nr. 992 293 187

Balanse

	NOTE	2025	2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		5 358	7 743
Forskuddsbetalte kostnader	9	37 255	44 294
Sum omløpsmidler		42 613	52 037
Sum eiendeler		**42 613**	**52 037**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		53 594	114 458
Årets resultat		57 990	60 864
Sum egenkapital	8	-4 396	53 594
Gjeld			
Forskudd kundefordringer		32 840	105 004
Leverandørgjeld		5 377	627
Sum kortsiktig gjeld		38 217	105 631
Sum gjeld og egenkapital		**-42 613**	**-52 037**

Oslo, 31.12.2025/30.08.2026

R. Bent Holm
Styreleder

Anne Holmedahl
Styremedlem

Hanne Spenning Zahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og basert på forsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskrift fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassefisering og vurdering av balanseposter.
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Felleskostnader	455 280
Nødvendig vedlikehold, engangsbeløp	294 035
Kundeutbytte, Gjensidige	10 402
Sum Innkrevde felleskostnader	**759 717**

Note 2 - Revisjon

Sameie er ikke pålagt revisjon og har derfor ingen revisjonskostnader

Note 3 - Ansatte og ITP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret

Note 4 - Vedlikehold fellesområdet

Snørydding og strøing	2 875
Vårfeiing	2 238
Snørydding	2 975
Sum	**8 088**

Note 5 - Reparasjon / vedlikehold

Feil på dektektor	4 193
Sum	**4 193**

Note 6 - Brannteknisk sikkerhetstiltak

Installasjon- nødlys og rømningsveier	125 150
Søknadsplikt for installering av nødlys og rømningsveier	3 620
Bytte branndører i kjeller	25 000
Ferdigattest på søknaden	1 450
Sum	**155 220**

Brannteknisk rapport - prioritet

Tilstandsgrad 3: Utbedres straks, vurdert til kr. 10.000,-:	Utført i 2023
Tilstandsgrad 2: Utbedres innen 2 år, ca. pris 292.500,-:	Utført i 2025
Tilstandsgrad 1: Utbedres innen 5 år, ca. pris 22.500,-:	Innen 2028

Note 7 - Forsikring

Forsikringspremier		122 126
Egenandel ved skade: Frostskader/brudd på rør i kjeller	09.01.2024	10 000
Sum		**132 126**

Note 8 - Disponible midler

	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	53 594	0	53 594
Årest resultat	0	-57 990	-57 990
Egenkapital 31.12.2025	**53 594**	**-57 990**	**-4 396**

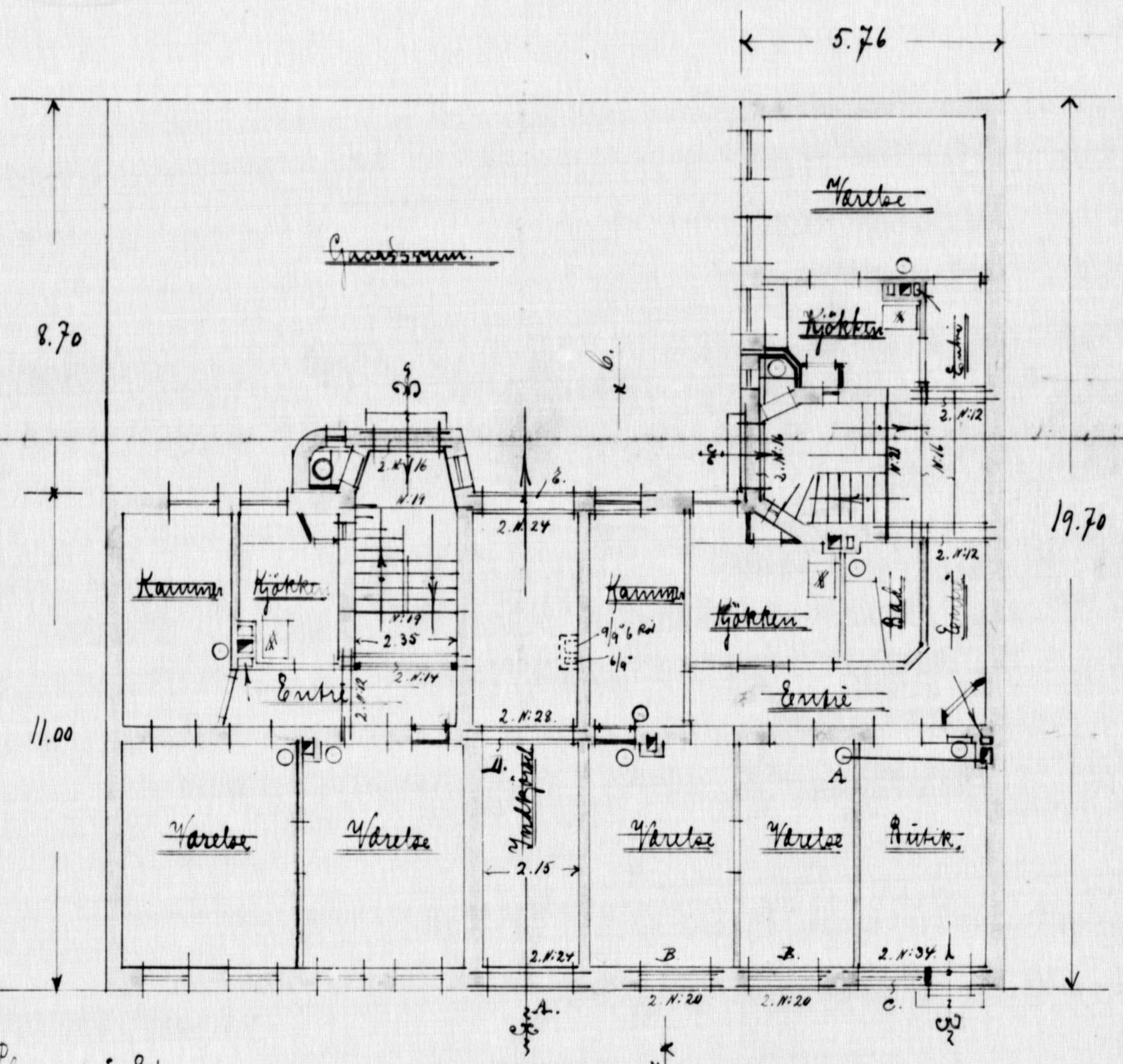
Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalt forsikring	13 930
Forskuddsbetalt tv/internett	23 326
Sum	**37 256**

954.98 372 / 96 1584-78.

For Hr. F. W. Nielsen.

Christies-gade. N° 26.



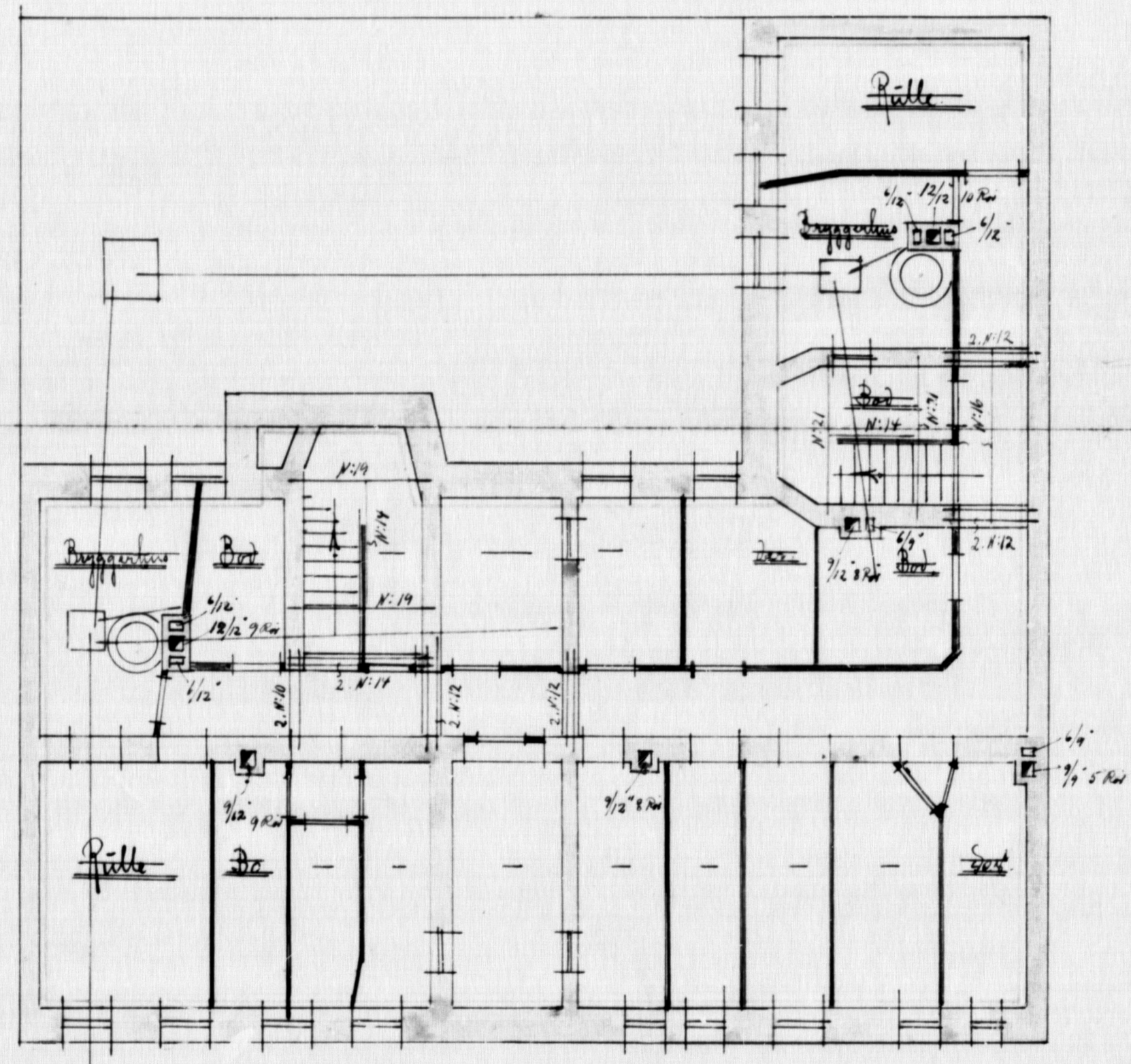
Plan af 1 Etage.

L. Zapffe.

357.98
0730/98
1534-98.2

For Hr. F. W. Nielsen.

Christies-gade Nr. 26.



Plan af Kjælder.

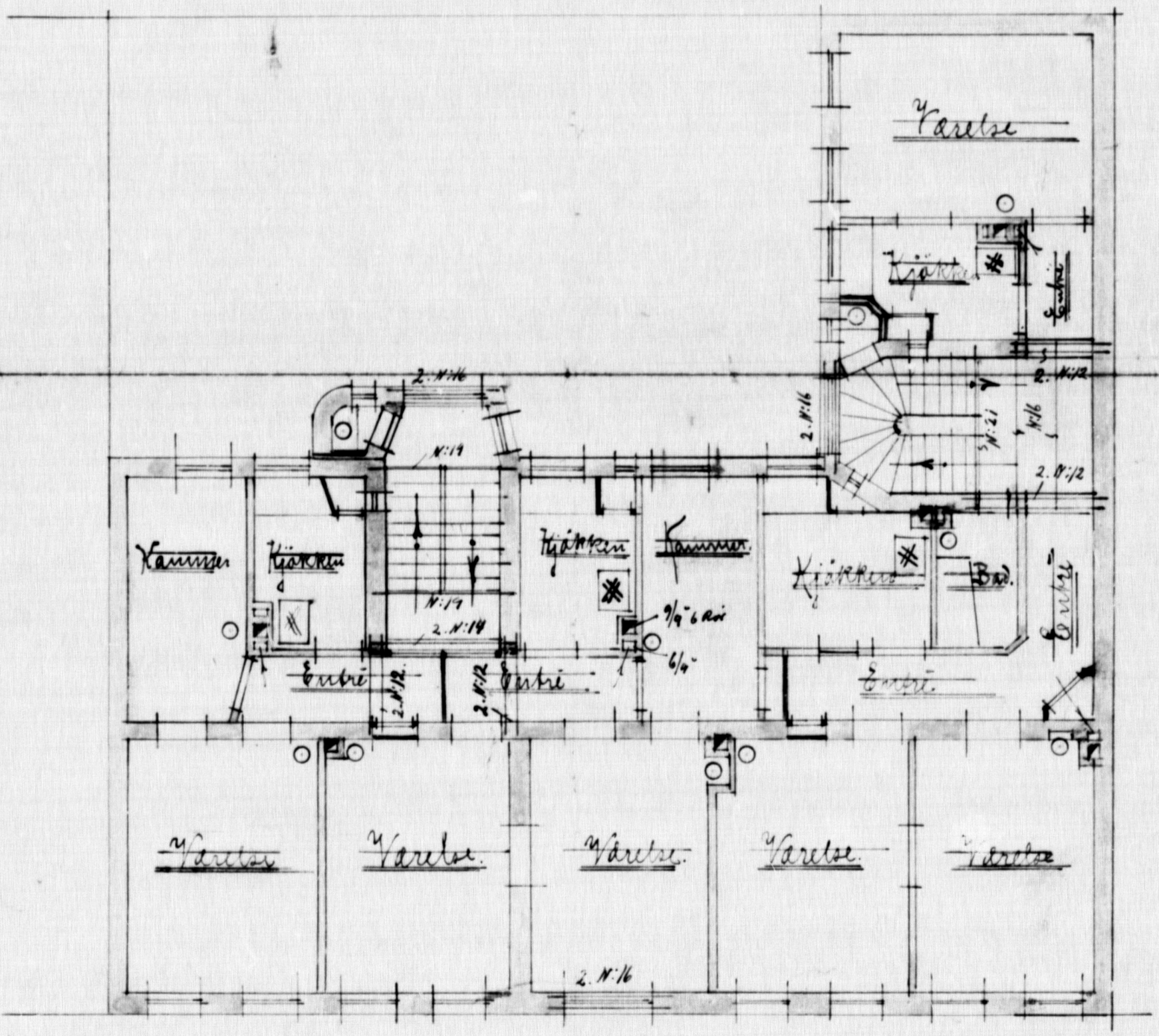
L. Jacobsen

0 1 2 3 4 5 10 15 m.

N.D.: 357/98 3720/98 1584-98. I.

For Hfr. F.W. Nielsen.

Christian-gade. Nº 26.



Plan af II. III. & IV Etage.

0 1 2 3 4 5 10 15 m.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Jørgen Traran Åkerland
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538032
Deres ref: 9407555

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 69.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 69.

GNR. 227 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1898.

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

394 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

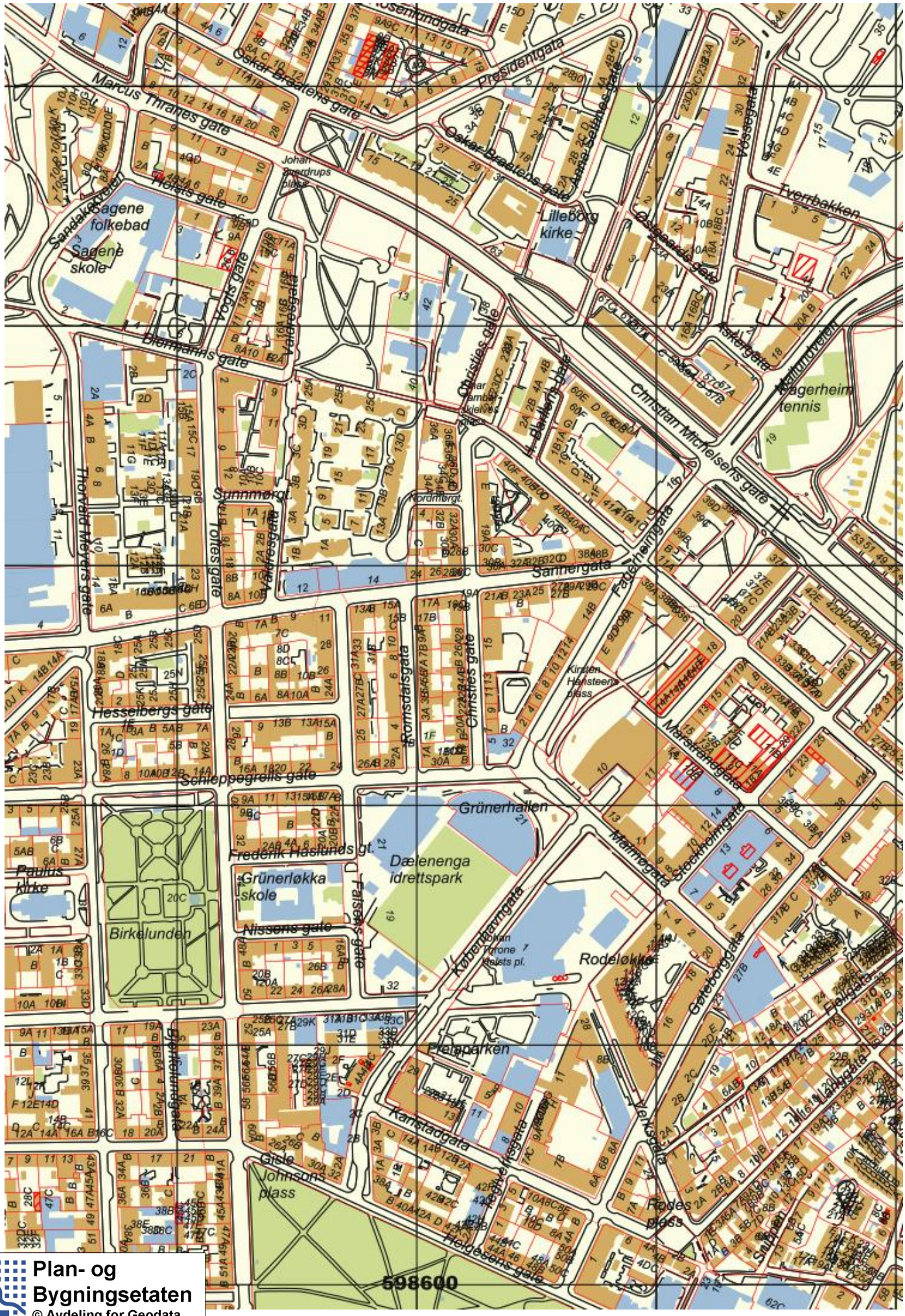
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


Sagene folkebad
Sagene skole
Lilleborg kirke
Tvetenveien
Tvetenbakken
Tvetenveien
Tvetenbakken
Tvetenveien
Tvetenbakken

HUSORDENSREGLER FOR SAMTLIGE I CHRISTIESGATE 26

YTRE ORDEN

1. Gårsdplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende

2. Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

FELLESROM

6. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående og må erstattes av den enkelte leietaker

INDRE ORDEN

7. Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00.
Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Sameiet Christies gate 26

Vedtatt i sameiermøte den ..2016.. i medhold
av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 227, bnr. 69 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Sameierne har eksklusiv bruksrett til de deler av tomten som naturlig tilhører de respektive seksjoner iht. situasjonskartet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for her bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endringer av tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

- tiltak som har sammenhelg med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan nær som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar fører protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameie med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedel er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeides årsoppgjør eller reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Christies gate 26A

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

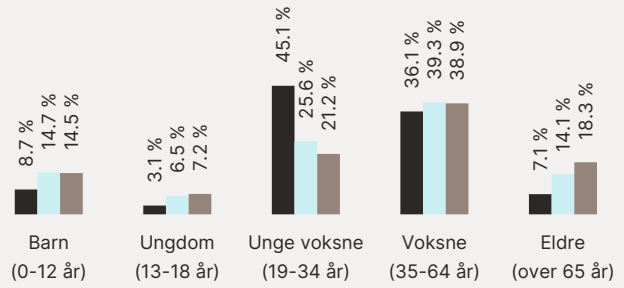
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km
Joker Dælenenggata PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

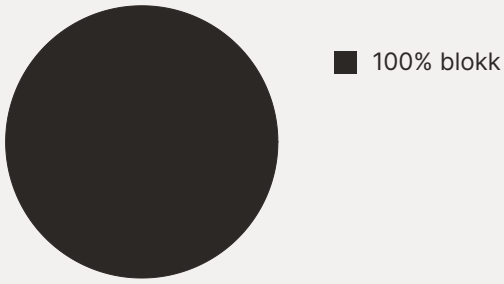
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	5 min 0.3 km
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
OsloHelseStudio Rodeløkka	4 min
SATS Ringnes Park	5 min

Boligmasse



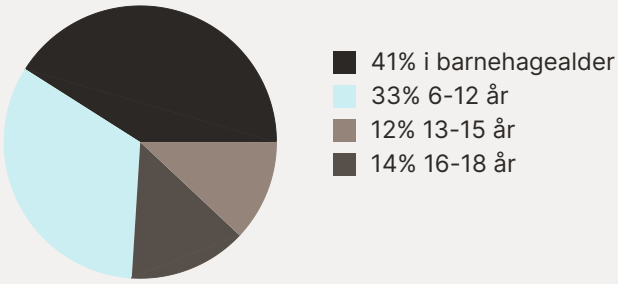
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



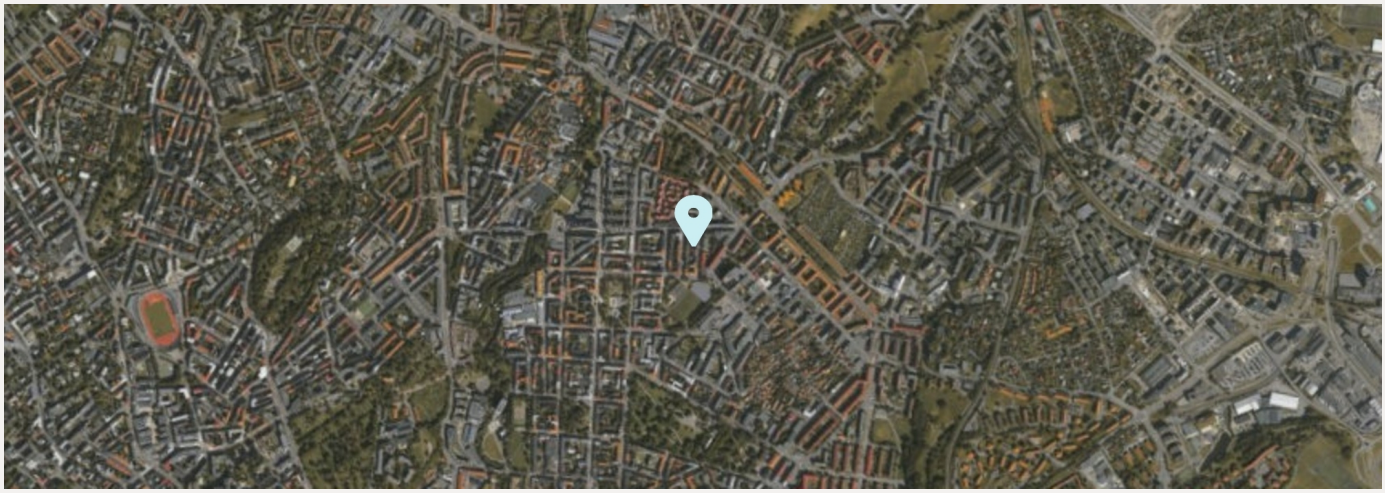
Familiesammensetning



Sivilstand

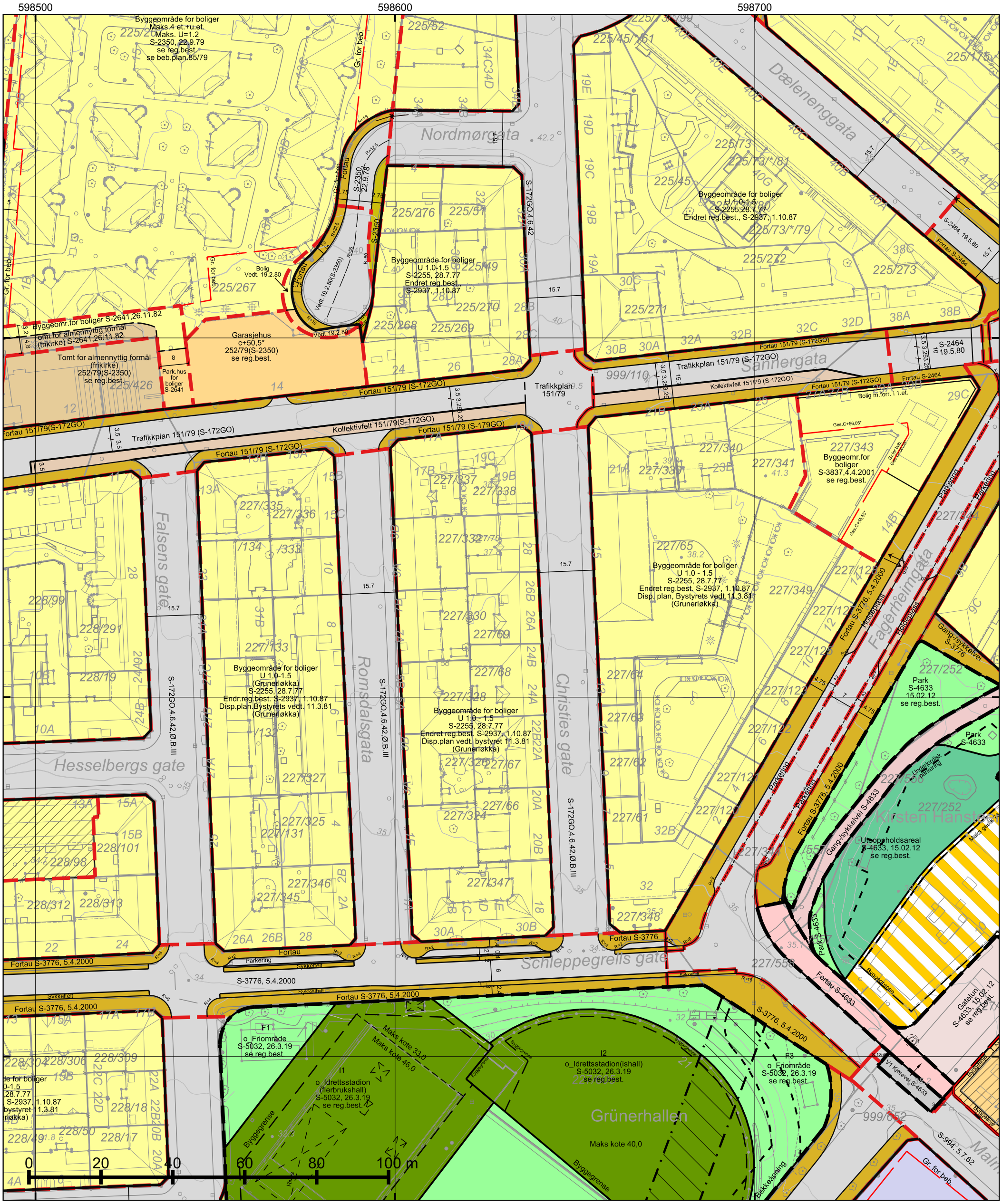
		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161684/ 86538032
Adresse: Christies gate 26
Gnr/Bnr: 227/69
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

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

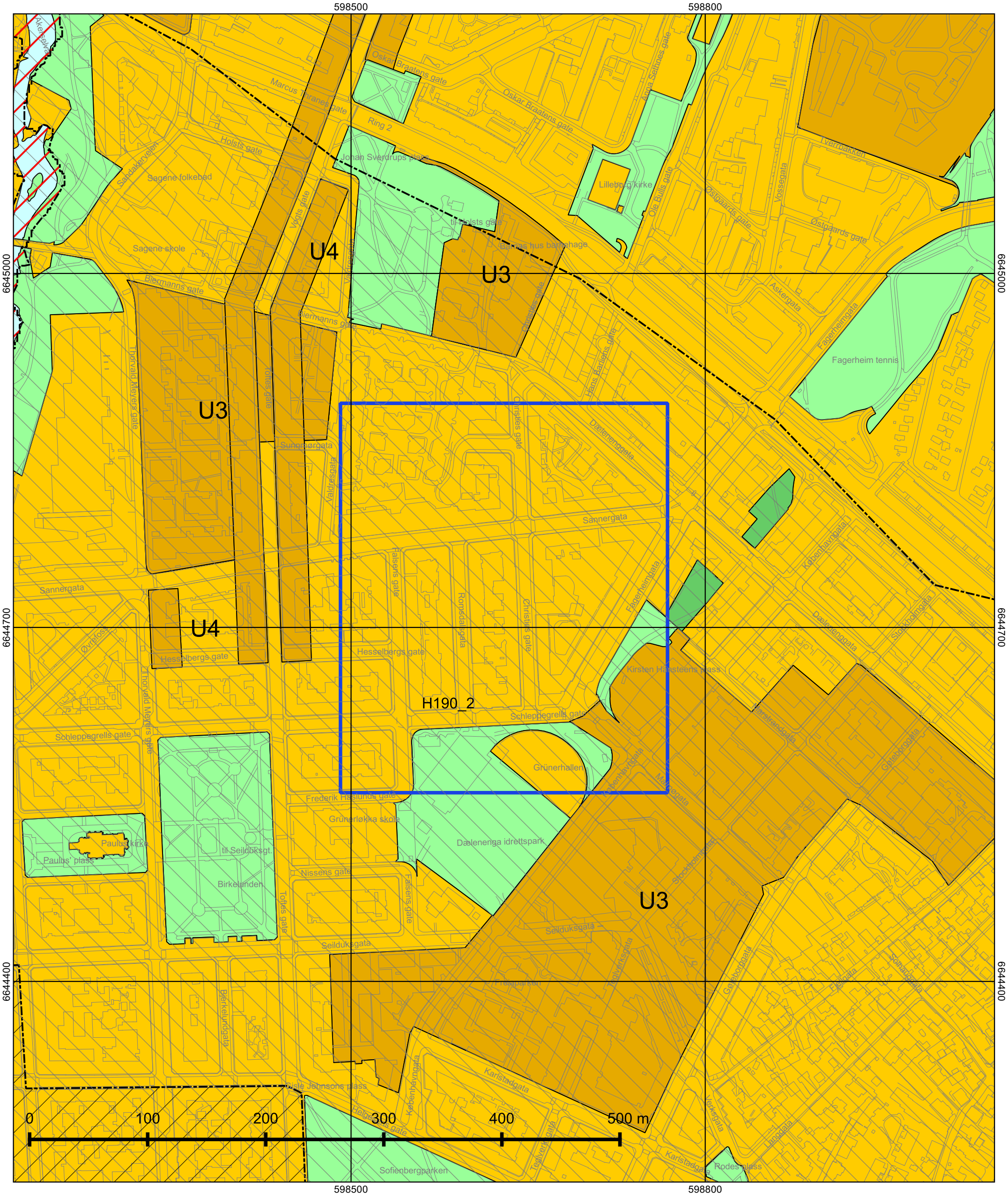
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161684/86538032
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Christies gt. 26.

Inr. 354 - 98.

Våningshus.

N. D. J.-No. 354.98
8 Bilag

3720/98 40/4 98

1.

Anmeldelse
Erklæring
Beregning
5 Tegninger

Ferdig attestert 20-9-65

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 26. Christies Gade

Indleveret 1ste September Attesteret 31te Juli 1899

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

Kristiania den 2den September 1898
O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGSCHEFEN 708/98 CHRISTIANIA

Intet er bemærket.
Kra 5/9-98.
Hjalmar Holst

REGULERINGSCHEFEN 8/9 98 CHRISTIANIA

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.
d. 7/9 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kristiania 9de September 1898
O. Bjelke Holtermann

2.

Entreene bør ventilere og skaffes tilstrækkelig Lys ved anbringelse af ovenlys i Gjærkummerne eller andensteds. Badeværelserne maa ventileres og skaffes tilstrækkelig Lys. Klosetgjærdene maa konstrueres af sten og cement. Klosetterne i Forbygningen maa forsynes med en mørvæg mod Gjærkummerne, medens den anden kan være af træ. Et Exemplar af nærværende Anmeldelse med Sundhedsvedtægtens § 17 bør anbringes.

Kristiania Sundhedskommission 13de September 1898

1197/98

J. Berntzen

Overensstemmer

Overendes Hr. Stadskonduktøren og indstilles til Approbation under Forudsætning af at Overensstemmelsen af Jernbjælkerne er tilfredsstillende, og idet man skal gjøre opmærksom paa Anmelderens under "særlige Konstruktioner" anførte Andragende om Tilladelse til Overskridelse af Tilladelsen i øverste Etage. Dersom den anlægges i øverste Afdeling i Forbygningens Closet med Indgang fra Gaardspladsen.

Kristiania 15de September 1898

O. Bjelke Hottermann

3720/98

STADSINGENIØREN 1584-98. I. KRISTIANIA

Sendes Hr. Stadsingeniøren i Henhold til §§ 13. 14 og 15.

Kristiania den 16de September 1898

G. Bull

1584.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Hr. Stadsingeniørkontor d. 28de September 1898.

O. Hr. Amundsen

Anmeyer

3.

Tykt at bemærke, naar Jernbjelkerne mangemalet og dækkes af Mennark eller Rabitz.

Kristiania 30te September 1898.

Thaulow

40/4 a

Afgjøres under Hensyntagen til Bestemmelserne og Indhold

Kristiania den 1ste Oktober 1898.

G. Bull

Oversendes den øvrige Sundhedskommission i Aurdal iht § 21, idet man gjør opmærksom paa, at Bygningen er ildfast dækket og bør indtages i Øgaver indredet. — Kristiania 20-2-99.

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania den 21de februar 1899.

SUNDHEDSKOMMISSION
J. Nr. 267/99
INGENIØR

J. B. Bentzen

Oversendes den øvrige Sundhedskom. i Aurdal iht Bgl. § 27 P. 13 idet man gjør opmærksom paa at Bygningen ønskes taget i Brug. — Kristiania 4-7-99.

O. Bjelke Holtermann

Tykt 4/7

SUNDHEDSKOMMISSION
J. Nr. 1163/99
INGENIØR

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til nedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug. Dog maa de i sundhedsinspektørens rapport omtalte 4 rum, der paa tegningen er mørkede, bad og rum for fuldstændig mangler tjæ, ikke benyttes som soverum.

Kristiania den 12te juni 1899.

J. B. Bentzen

H. Bull

J.-No. 3720/98

1584-98. I

1.

N. D. J.-No. 354/98 Bilag.

KRISTIANIA 2den AFDELING. BRANDVÆSENET & INGENIØRVÆSENET.

Bygningsanmeldelse

til Nordre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 26.

Christies - gt. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 276 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i ... do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 102.53 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

middelhøide 14.275 m 15.70 m

Etagernes Antal 4 Etager og Loft.

Etagernes Høide (§ 44) som indskrevet i Snit a - b.

Fundamentering (§ 26) Brudstensmur og Heller.

Grundbeskaffenhed Leire.

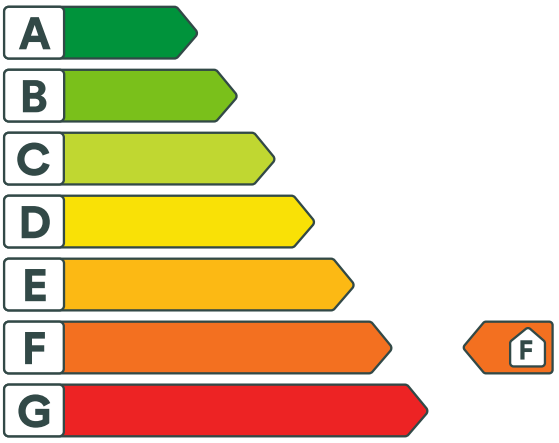
Isolation (§ 25) Asphaltpap.

Drainering som bestaaende.

Energiattest



Adresse **Christies gate 26A, 0557 OSLO**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340461**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80561369**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **268,30**

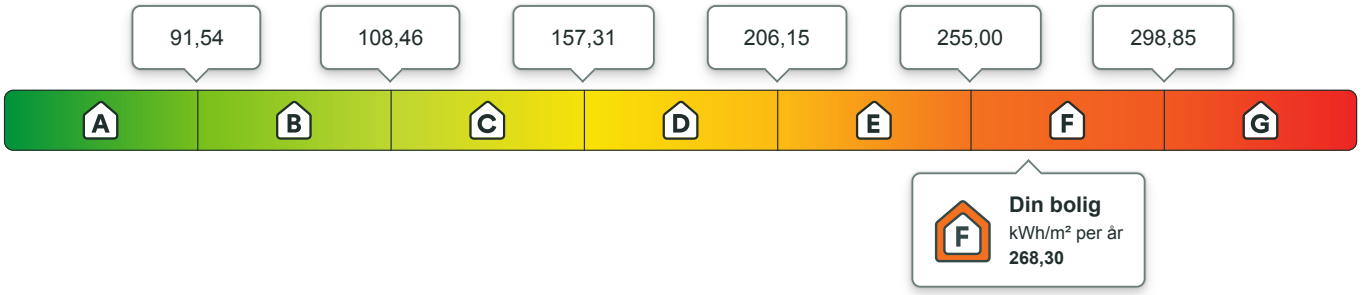
Christies gate 26A, 0557 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 951,36	**268,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Christies gate 26A, 0557 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Christies gate 26A, 0557 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.