

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Total ink omk.: Kr 5 000 000,-
Selger: Arupsgate 2 Næring AS

Salgsobjekt: Arups gate 2 Næring AS
Eierform: Eiet
Byggeår: 1877

Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 17
Snr. 1, 2 og 3
Oppdragsnr.: 1002250319

Attraktivt næringsselskap som eier 3 næringsseksjoner.

Spennende næringsslokaler i Gamle Oslo med fleksible muligheter for utleie og egenbruk. Det er et selskap som eier 3 næringsseksjoner som selges. Selskapet består av tre separate seksjoner.

Seksjonene er lyse og innbydende med store vindusflater og god eksponering fra gate.

Seksjon 1 - 42 kvm. Næringslokale, lager og wc.

Seksjon 2 - 43 kvm. Næringslokale, lager og tilgang til wc.

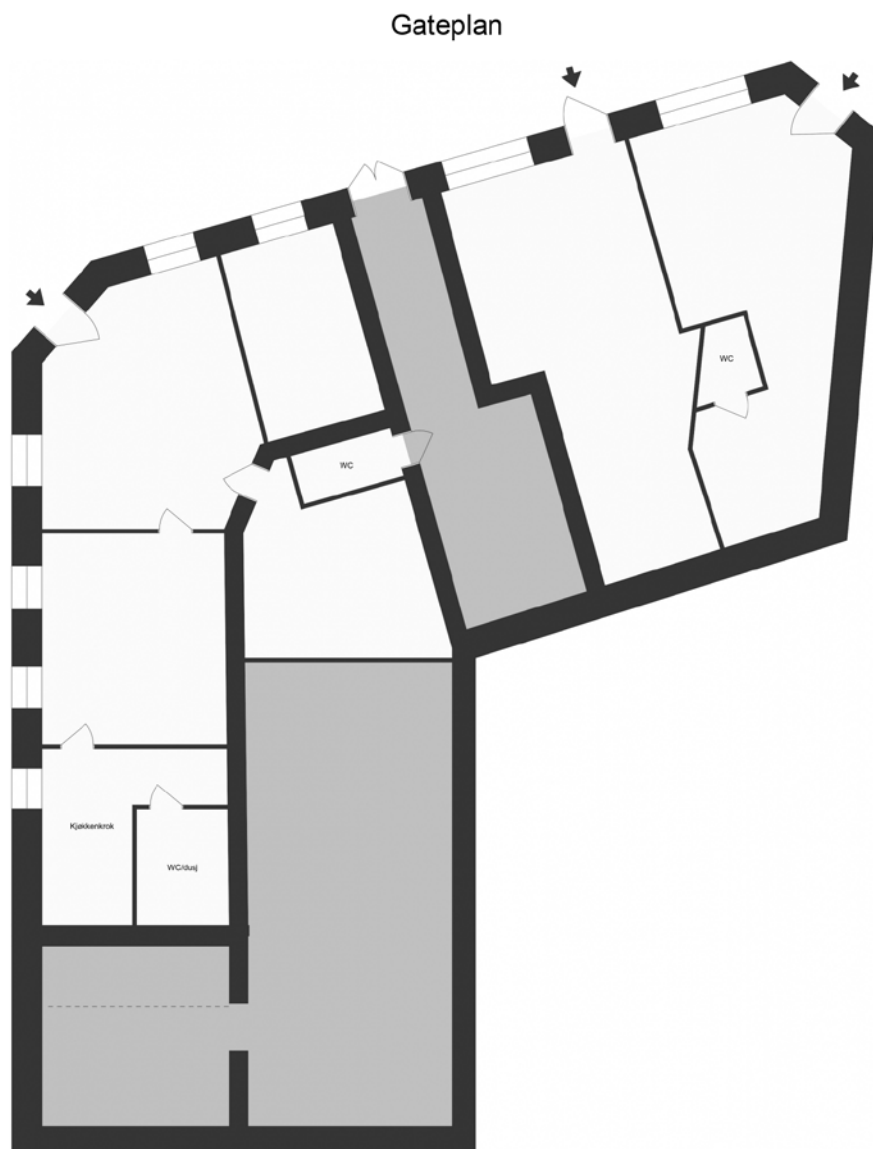
Seksjon 3 - 95 kvm. Næringslokaler, kjøkken, wc. Disponerer i tillegg del av fellesareal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	13
Arealoppmåling	22
Seksjoneringstegninger	26
Sameievedtekter	31
Nabolagsprofil	39
Reguleringsplan	41
Budskjema	52

Plantagegning.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

Underetasje: 42 kvm Seksjon 1

Underetasje: 43 kvm Seksjon 2

Underetasje: 95 kvm Seksjon 3

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilleggsareal 1 (seksjonert som fellesareal i bygget, men brukes av seksjon 2) er på 3 kvm.

Tilleggsareal 2 (seksjonert som fellesareal i bygget, men brukes av seksjon 3) er på 20 kvm.

Tilleggsareal 3 (seksjonert areal utenfor næringslokale som i dag brukes til boder av borettslaget, pga. unøyaktighet i seksjonstegning. Tilleggsareal 3 følger ikke seksjon 3).

Tilleggsarealene er del av fellesarealer i bygget. De som disponeres av Arups gate 2 Næring AS (ref. beskrivelse i sameievedtektene). Hvordan disse tilleggsarealene (dvs. bodarealene) kan brukes blir kjøpers fulle ansvar. Det samme gjelder bruk av seksjonene iht. godkjente tegninger i byggesak.

De 3 seksjonene er leid ut. Leietakeroversikt, årsregnskap og leiekontraktene er tilgjengelige hos megler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet ble målt opp på stedet med en håndholdt avstandsmåler supplert med målebånd og meterstokk. Målene har videre blitt lagt inn i original byggetegning for å skalere tegningen i tilnærmet riktig målestokk. Videre er bruttoarealet hentet ut fra skalert plantegning ettersom det ikke var mulig å fysisk måle tykkelsen på alle veggene under befaringen. Det er gjort kontroll av tykkelsen der dette lot seg gjøre, men merk at denne metoden kan ha en feilmargin da det ikke er sikkert bygget er oppført 100% likt etter tegningene. For å oppdatere tegningene opp mot faktisk oppført bygg og for å kunne hente ut nøyaktig areal må det utføres en 3D-scanning av etasjen. Dersom dette er ønskelig, kan vi bestille dette via en av våre underleverandører.

Det fravikes fra NS 3940:2023 da det ikke brukes fargekoder slik standarden beskriver, men egenvalgte farger for å kunne skille mellom de forskjellige arealene og for å vise hva som inngår i bruttoarealet i denne oppmålingsrapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Seksjonene har direkte utgang til fortau.

Beliggenhet

Velkommen til et særdeles attraktivt næringslokale med en sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet i hjertet av Gamlebyen. Dette området kombinerer bynærhet og historisk sjel med moderne utvikling og yrende liv. Her får du muligheten til å etablere din virksomhet i en av Oslos mest spennende og raskt voksende bydeler. Beliggenheten er ideell - nært sentrum, men likevel skjermet nok til å gi et rolig og profesjonelt miljø. Dette gjør lokalene godt egnet for et bredt utvalg konsepter.

Gamlebyen er preget av et rikt kulturmiljø og mange grønne lunger. I nærområdet finnes parker og historiske omgivelser som gir området en unik atmosfære - perfekt for virksomheter som ønsker å være en del av noe ekte, levende og inspirerende. Lokalene ligger i umiddelbar nærhet til blant annet Middelalderparken, Klosterenga park, og Botanisk hage. Sistnevnte har fått nytt liv etter store oppgraderinger, inkludert gjenåpningen av Hovinbekken, en satsing som styrker områdets identitet og attraksjonsverdi.

Gamlebyen og bydel Gamle Oslo har de siste årene gjennomgått en omfattende transformasjon. Spesielt utviklingen sørvest for Gamlebyen, i Bjørvika og Oslobukta, har bidratt til en betydelig økning i aktivitet, besøkende og boliger. Dette gjør området attraktivt for nye virksomheter som ønsker å etablere seg i en bydel med økende kundestrøm og variert målgruppe.

I nærområdet har det vokst frem et mangfold av populære serveringssteder og spesialbutikker som Stockfleths, Fuglen, ZZ Pizza og Gamle Oslo Delikatesse. Dette bidrar til høy lokaltrafikk og gir gode synergimuligheter for tilknyttede konsepter.

Gamlebyen er svært godt tilrettelagt for kollektiv transport. Bare få meter fra inngangsdøren finner man busstopp med hyppige avganger (bl.a. linje 37, 100 og 110). I tillegg er det kort gangavstand til både Oslo S og Grønland T-bane, samt tilgang til trikkelinjer i Oslo gate. Bysykkelstasjoner og fine sykkelveier gjør det enkelt for både kunder og ansatte å komme seg hit miljøvennlig.

Et steinkast unna ligger noen av Oslos mest spektakulære nybygg og attraksjoner som Barcode-rekken, det nye Munchmuseet, Deichman Bjørvika og Operahuset. Dette er

områder som tiltrekker seg både besøkende, turister og lokalbefolkning i stort antall, og gir Gamlebyen en strategisk plassering mellom det historiske og det hypermoderne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg med næring i 1. etasje og boliger i de resterende etasjer.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Arealrapport

Innhold

Seksjon 1

Næringslokale, lager og wc.

Seksjon 2

Næringslokale, lager og tilgang til wc.

Seksjon 3

Næringslokaler, kjøkken, wc. Disponerer i tillegg del av fellesareal.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplasser med seksjonene. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Diverse

Næringsseksjonene er en del av Eierseksjonssameiet Arupsgate 2. Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 11 boligseksjoner. Samtlige 11 boligseksjoner er eiet av Arups gate 2 BRL (org.nr 932 420 333). Næringsseksjonene er eiet av andre enn borettslaget og disponeres fritt av eierne iht. disse vedtekter og eierseksjonsloven.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke denne og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 17, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Gårdsnummer 233, bruksnummer 17, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 233, bruksnummer 17, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1875 - Erklæring og bebyggelsesbestemmelse
Regulering i forbindelse med veg-/jernbanegrunn.
Bestemmelser om bebyggelse.
Gjelder flere registerenheter.

1961 - Kommunalt vedtak
Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.
Kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

1993 - Bruk av uteareal

Uteareal kan brukes av beboere.

Forbud mot parkering og lagring.

Kan kun slettes av Oslo kommune.

1993 - Adkomstrett

Rettigheter for flere seksjoner i Gnr. 233 Bnr. 19 og Bnr. 21.

Adkomstrett og andre bestemmelser.

Retting gjort etter tinglysingsloven.

2024 - Pantedokument

Beløp: 15 000 000 kr.

Panthaver: SpareBank 1 Østlandet.

Elektronisk tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 25/11-1874. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255 datert 22.11.2002.

Det oppfordres å sette seg inn i reguleringskart og områdets bestemmelser på Oslo kommunes sider. Du finner mer informasjon på <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7>

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygården ligger i et område av Oslo kommune med fredede kulturminner. En fredning er den strengeste form for vern. Fredning innebærer at inngrep/endringer på kulturminnet, som går utover vanlig vedlikehold, må godkjennes av myndighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil selskapets salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter
4 500 Fotograf
5 000 Innhenting info
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
1 910 Sikkerhetstillelse
3 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 143 210

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler på krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg



16.10.25

Arupsgate 2 Næring AS
Jernbanegata 8
2004 Lillestrøm

Arealoppmåling – Arups gate 2 A

Opprinnelig dokument 14.10.25

Revisjon 16.10.25: Endret avgrensinger i tilleggsareal etter samtale med Ole Johnny Paulsen i Øye AS da det er avvik mellom faktisk disponibelt areal og seksjoneringstegningene.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget er bestilt av Arupsgate 2 Næring AS/Øye AS via eiendomsmegler Tam Le i Aktiv Eiendomsmegling gamle Oslo/Bjørsvika (Fremtiden eiendomsmegling AS). Det er spesifikt bestilt arealoppmåling av bruttoarealet til seksjonene 1, 2, og 3. Altså arealet av lokalene inkl. arealet av yttervegger og halvparten av arealet av vegger mot tilstøtende seksjoner/fellesareal.

Utover seksjon 1, 2 og 3 var det ønskelig å få oppmålt tilleggsareal som er videre definert som tilleggsareal 1 og 2 da det er opplyst at seksjon 2 og 3 har vedtektsfestet bruksrett på disse arealene. Bruksrett er ikke kontrollert av Aleksander Røv AS og de omsluttende veggene til dette tilleggsarealet er vist av Kristine Heggelund Danielsen som var til stede under befaringen, og vist i skisse under vedlegg til dette oppmålingsdokumentet.

Adresse(r)

Adresse:	Arupsgate 2 A, 0192 Oslo
G.nr/b.nr/s.nr:	233/17/1
Hjemmelshaver:	Arupsgate 2 Næring AS
Sameiebrøk:	45/1080

Adresse:	Arups gate 2 A, 0192 Oslo
G.nr/b.nr/s.nr:	233/17/2
Hjemmelshaver:	Arupsgate 2 Næring AS
Sameiebrøk:	45/1080

Adresse:	Arups gate 2 A, 0192 Oslo
G.nr/b.nr/s.nr:	233/17/3
Hjemmelshaver:	Arupsgate 2 Næring AS
Sameiebrøk:	108/1080



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL





Befaring

Dato: 06.10.25
Til stede under befaringen: Aleksander Røv (Aleksander Røv AS)
Kristine Heggelund Danielsen (Øye AS)

Oppmålingsmetode

Arealet ble målt opp på stedet med en håndholdt avstandsmåler supplert med målebånd og meterstokk. Målene har videre blitt lagt inn i original byggetegning for å skalere tegningen i tilnærmet riktig målestokk. Videre er bruttoarealet hentet ut fra skalert plantegning ettersom det ikke var mulig å fysisk måle tykkelsen på alle veggene under befaringen. Det er gjort kontroll av tykkelsen der dette lot seg gjøre, men merk at denne metoden kan ha en feilmargin da det ikke er sikkert bygget er oppført 100% likt etter tegningene.

For å oppdatere tegningene opp mot faktisk oppført bygg og for å kunne hente ut nøyaktig areal må det utføres en 3D-scanning av etasjen. Dersom dette er ønskelig, kan vi bestille dette via en av våre underleverandører.

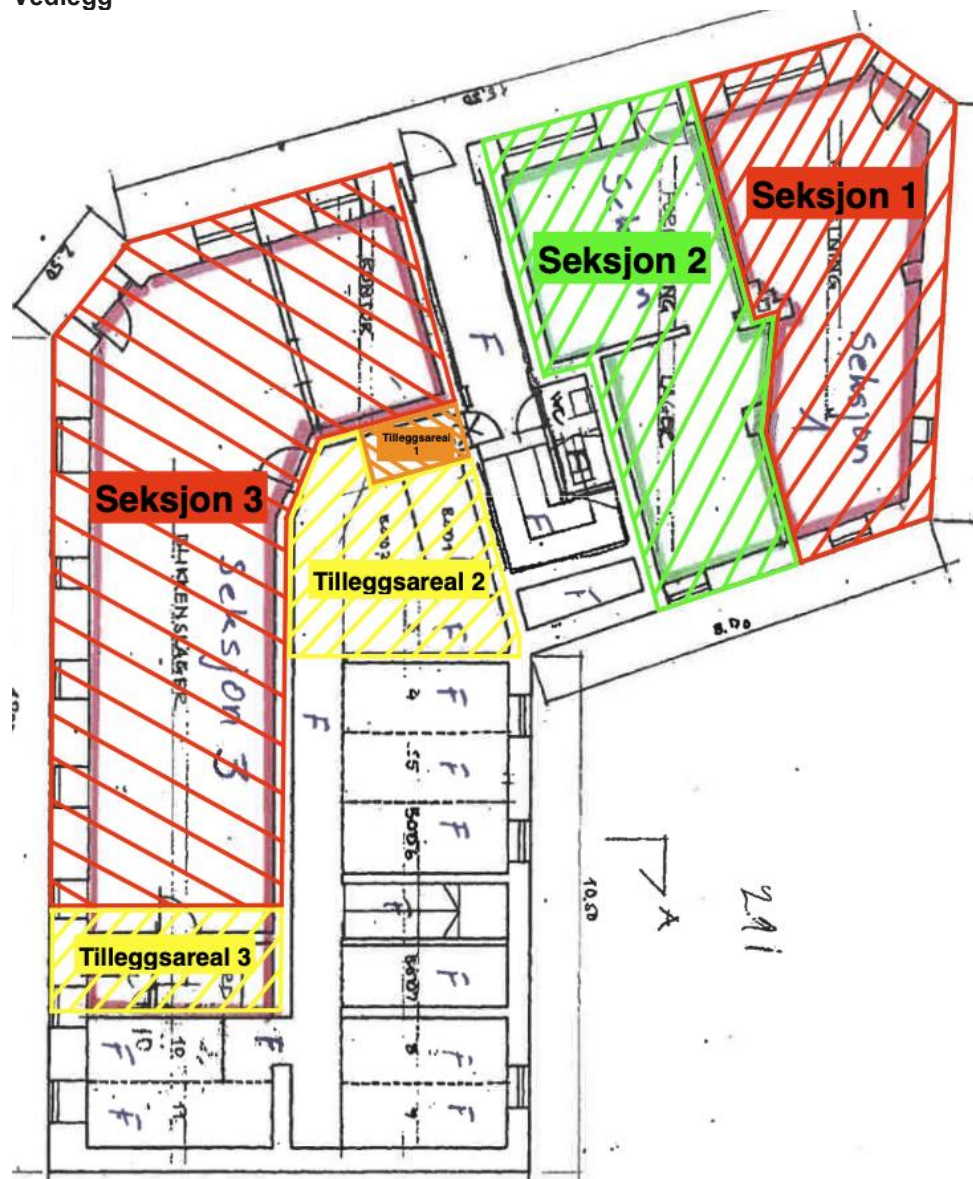
Det fravikes fra NS 3940:2023 da det ikke brukes fargekoder slik standarden beskriver, men egenvalgte farger for å kunne skille mellom de forskjellige arealene og for å vise hva som inngår i bruttoarealet i denne oppmålingsrapporten.

Areal

Seksjonsnummer	BTA (bruttoareal) m2
1	42
2	43
3	95
Tilleggsareal 1 (seksjonert som fellesareal i bygget, men brukes av seksjon 2)	3
Tilleggsareal 2 (seksjonert som fellesareal i bygget, men brukes av seksjon 3)	20
Tilleggsareal 3 (seksjonert areal utenfor næringslokale som i dag brukes til boder av borettslaget, pga. unøyaktighet i seksjonstegning. Tilleggsareal 3 følger ikke seksjon 3)	-

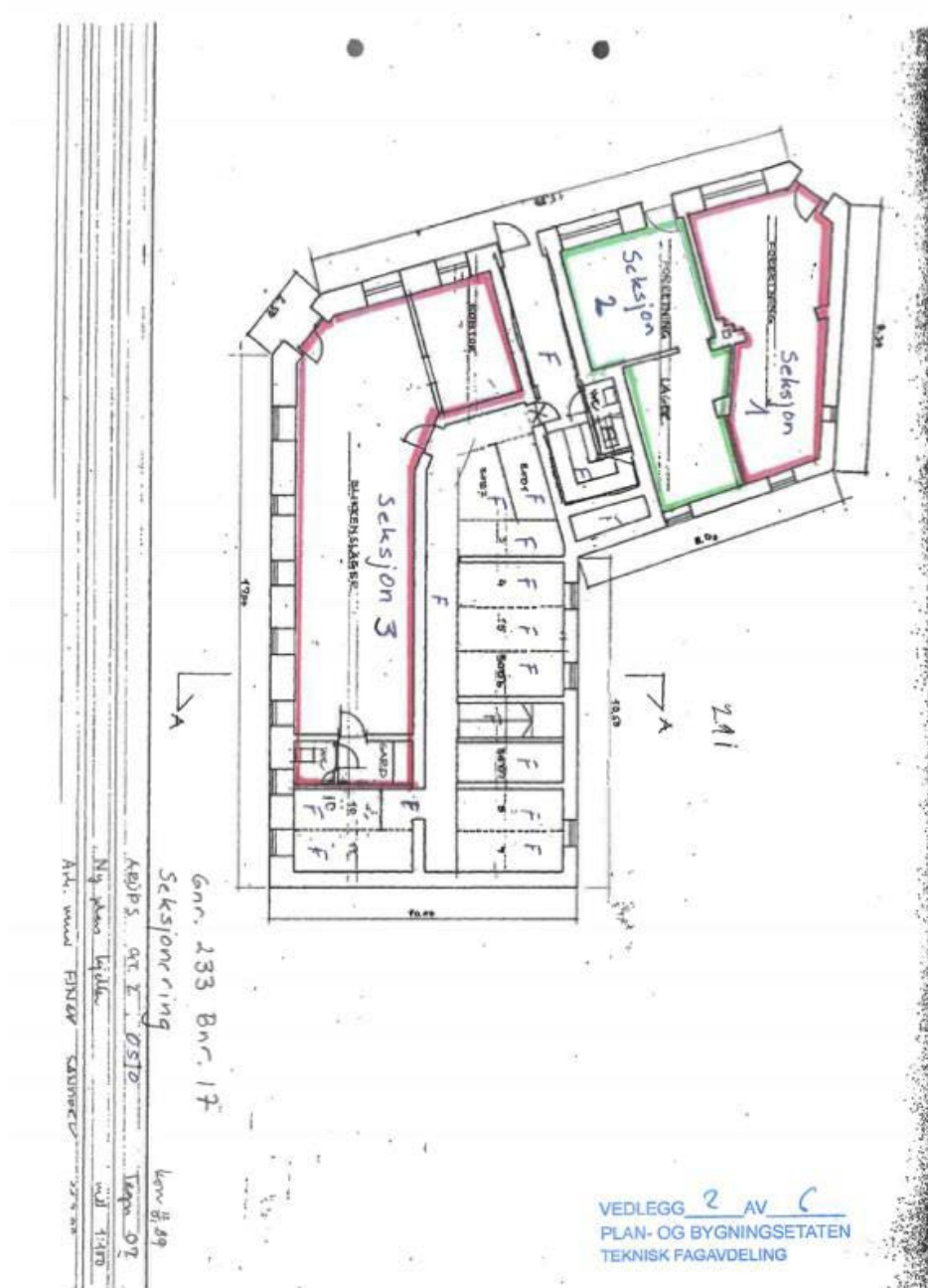


Vedlegg

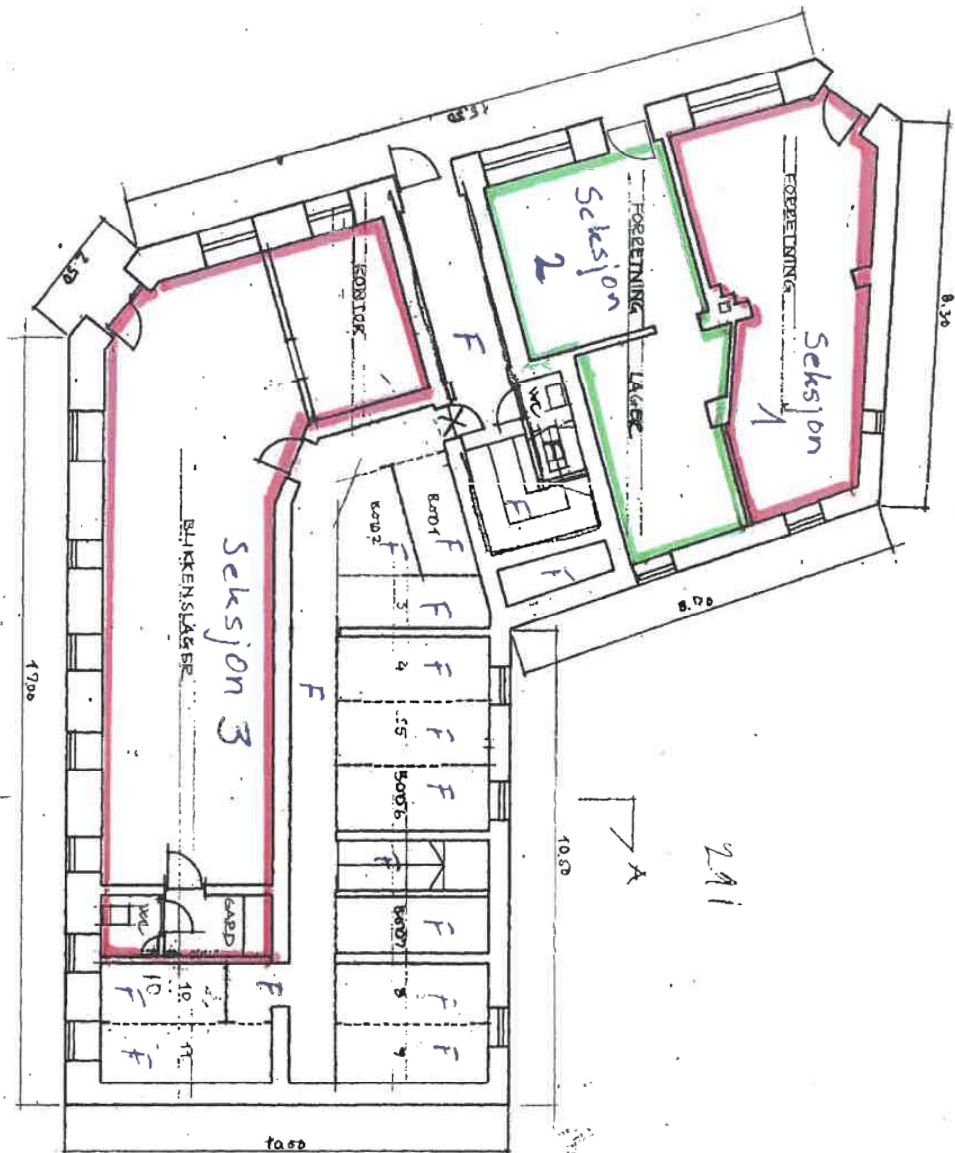


Skissert avgrensning for BTA

Det fravikes fra NS 3940:2023 da det ikke brukes fargekoder slik standarden beskriver, men egenvalgte farger for å kunne skille mellom de forskjellige arealene og for å vise hva som inngår i bruttoarealet i denne oppmålingsrapporten.



Oversendt seksjonstegning for etasjeplanet



VEDLEGG 2 AV C
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 233 Bnr. 17
Seksjonering
Avis 2 OSTO
Ny plan bygd
Arb. med FINER CASINET
kon 12.89
Tegn 07
vill 1.180
22.9.88



Seksjonering
Gnr. 233 Bnr. 17

ARUPS GT. 2

NY PLAN 1. ETG.

MÅL 1:100

SIV. ING. ROLF RUKKE

IN 62 94



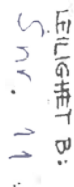
LEILIGHET B:
Snr. 8

LEILIGHET A:
Snr. 7

LEILIGHET C:
Snr. 9

Seksjonering
Gnr. 233 Bnr. 17

ARUPS GT. 2	
NY PLAN 2. ETG.	MÅL 1:100
SIV. ING. ROLF RUCKE	10 02 94



5m 10

HEILIGHEIT C:
Sov. 12

Selesionering
Gnr. 233. Pnr. 17

ARUPS GT. 2

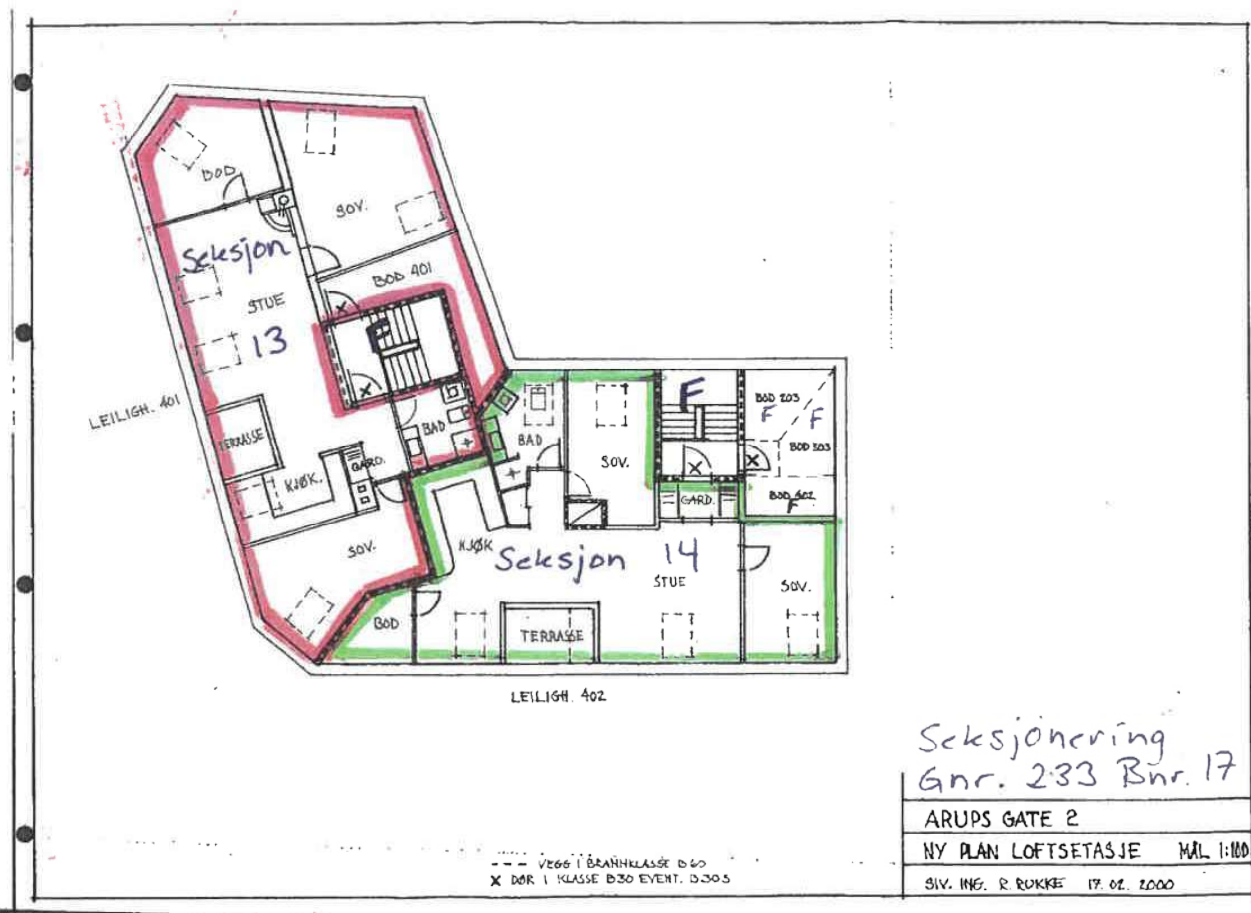
MY PLAN 3. ETG

SIV. 145. POLT. RUCKE

Mā: 1:100

76 20 01

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ARUPSGATE 2

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Arupsgate 2.

Sameiet består på eiendommen gnr 233 bnr 17 i Oslo kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 11 boligseksjoner. Samtlige 11 boligseksjoner er eiet av Arups gate 2 BRL (org.nr 932 420 333). Næringsseksjonene er eiet av andre enn borettslaget og disponeres fritt av eierne iht. disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av det tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

Sameiebrøk svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA), og kan ikke endres uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder som ikke er underlagt enerett jf punkt 1, herunder bygningsmessige og tekniske funksjoner mv. tilhørende sameiet. Dette til det beste for seksjonseierne og brukere av seksjonene.

3. Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt leies ut. Utleie av andeler i borettslaget er underlagt borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Borettslaget disponerer alene fellesarealer som betjener boligseksjonene og har eneansvar for vedlikehold og kostnader til utskiftning av slike fellesarealer. Fellesareal i kjeller er til bruk kun for boligseksjonene/borettslaget, med de unntak som fremgår i neste avsnitt. Andelseiere har særskilt rett til utpekt bod i eiendommens fellesarealer slik det følger av oversikt som er utarbeidet av borettslagets styre. Borettslaget har enerett til fellesareal utomhus i bakgård. Retten beskrevet i denne bestemmelse er en evigvarende eksklusiv bruksrett i henhold til eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

Næringsseksjonene disponerer alene fellesarealer som kun betjener næringsseksjonene og har eneansvar for vedlikehold og kostnader til utskiftning av disse fellesarealene (fasade, inngangsparti mm). Næringsseksjonene kan ikke prege fasaden med farge eller skilt uten samtykke fra styret. Næringsseksjonene disponerer og har enerett til wc i fellesareal kjeller tilknyttet næringsseksjonen og til boder i kjeller merket 1-3 i seksjoneringsstegningene samt fellesareal mellom snr. 3 og bod 1-3. Det er luke i gulv på omtalt wc tilknyttet næringsseksjonen. Denne gir tilkomst til VA ledning og stoppekran for vann til bygget. Borettslaget har derfor rett til tilgang til denne. Snr. 3 har en unøyaktighet på seksjoneringsstegning i grense mot bod 10. Grense til snr. 3 er i etablert gråsteinsmur mellom snr. 3 og etablert bodareal for borettslag. Borettslaget disponerer areal på bod siden av gråsteinsmur. Retten beskrevet i denne bestemmelse er en evigvarende eksklusiv bruksrett i henhold til eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

Fellesareal i kjeller som betjener både borettslaget og næringsseksjonene er sameiets felles ansvar.

4. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, dog slik at borettslagets seksjoner kun kan disponeres iht. borettslagslovens bestemmelser.

5. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene som ikke er underlagt eneretter jf punkt 1 skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det kan ikke fastsettes begrensninger i bruken av næringsseksjonene som ikke fremgår av disse vedtektene, eller uten etter særlig samtykke fra næringsseksjonene.

6. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt deler fellesareal som er underlagt enerett etter punkt 1.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer som ikke er omfattet av enerett etter punkt 1, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og eller fellesarealer som er underlagt enerett for hhv. borettslaget og næringsseksjonene. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Det føres ikke eget regnskap for sameiet. Alle seksjoner med unntak av de 3 næringsseksjonene er en del av Arups gate 2 Borettslag. Borettslaget betaler alle felles kostnader og fakturerer næringsseksjonene direkte for dennes andel iht. ovenstående.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Kun borettslaget har stemmerett for saker som kun omhandler og berører boligseksjonene (og bekostes av disse), mens kun næringsseksjonene har stemmerett for saker som kun omhandler og berører næringsseksjonene (og bekostes av disse).

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For borettslaget møter utpekt representant for borettslaget, herunder har styret i borettslaget møterett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges to varamedlemmer. Styret i Borettslaget Arups gate 2 skal fortrinnsvis velges som styre i sameiet. Siden det kun er 3 næringsseksjoner og styret i sameiet er lik styret i borettslaget pluss naturlig 1 representant fra næring er det fornuftig med et enkelt årsmøte i etterkant av at borettslaget har avholdt sitt årsmøte. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Både borettslaget og næringsseksjonene har rett til å delta i styret og kan kreve at det velges representant fra hhv. borettslaget og næringsseksjonene til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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 årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt og har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Nabolagsprofil

Arups gate 2A

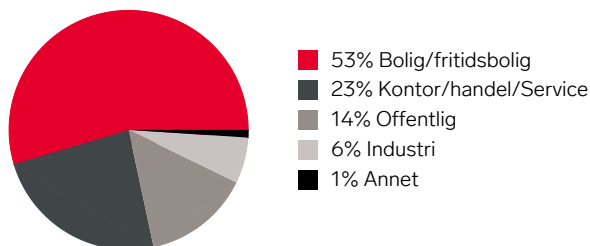
Lokal transport

 Munkegata Linje 34, 34X, 70, 70N	1 min  0.1 km
 St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	2 min  0.2 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min  0.3 km
 Middelalderparken Linje 13, 19	5 min  0.4 km
 Grønland	8 min 

Transport for lengre reiser

 Oslo bussterminal Linje FB5A, FB5B, FB25	9 min  0.7 km
 Tøyen skole Linje FB2, FB5	13 min  1 km
 Oslo S Trelastgata ved spor 19 Linje FLY1	13 min  1.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  1.2 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Arups gate - 12011	0 min 
 Arups gate - 12010	0 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 66/100



Trafikk

Trafikk til tider 65/100

Området har blitt vurdert av 134 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Viken Fylkeskommune	13320
Vy Buss AS	5875
DNB Bank ASA	4746
Bane Nor Sf	3493
Aktieselskapet Vinmonopolet	3308
Vygruppen AS	2278
Avinor AS	2188
Sopra Steria AS	2014
Oslo Kommune Bydel 1 Gamle Oslo	1999
Unibuss AS	1656
Oslo Politidistrikt	1549
Nobina AS	1266
Circle K Detaljist AS	1263
Ernst & Young AS	1183
Pricewaterhousecoopers AS	1159

Treningssenter

 Grip Gym	6 min 
 Fresh Fitness Grønland	6 min 

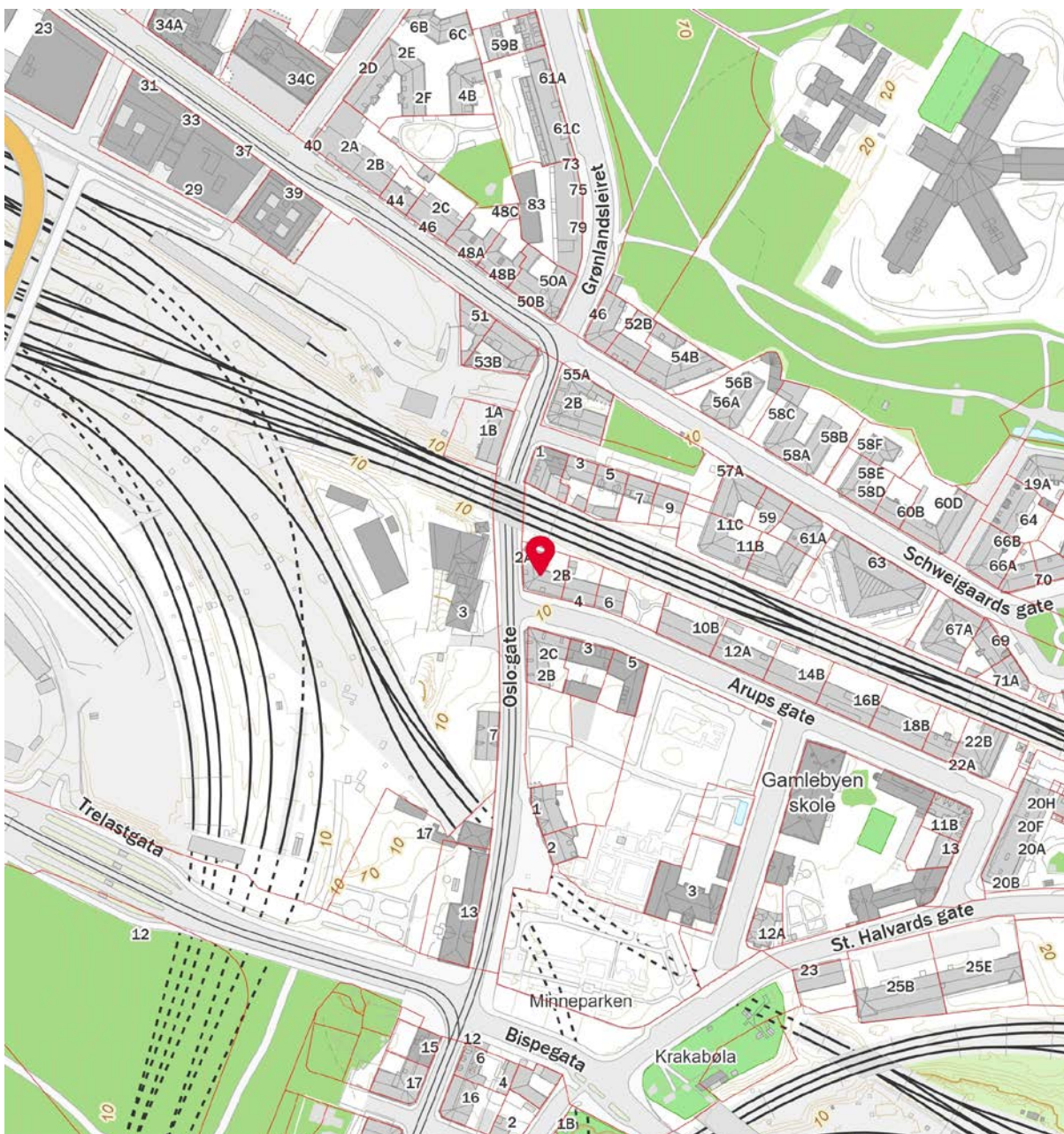
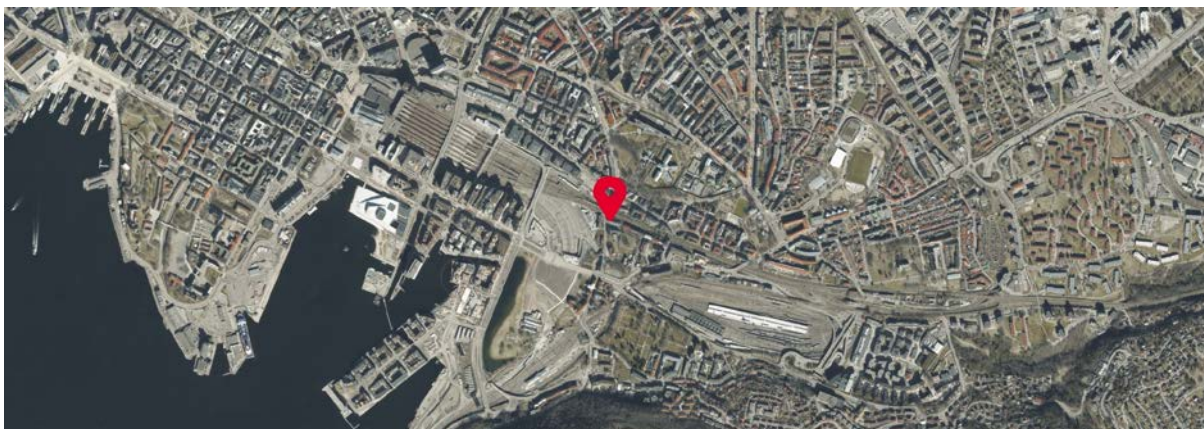
Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min  0.1 km
Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	5 min  0.4 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 2025



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332045/ 86519921

Adresse: ARUPS GATE 2A

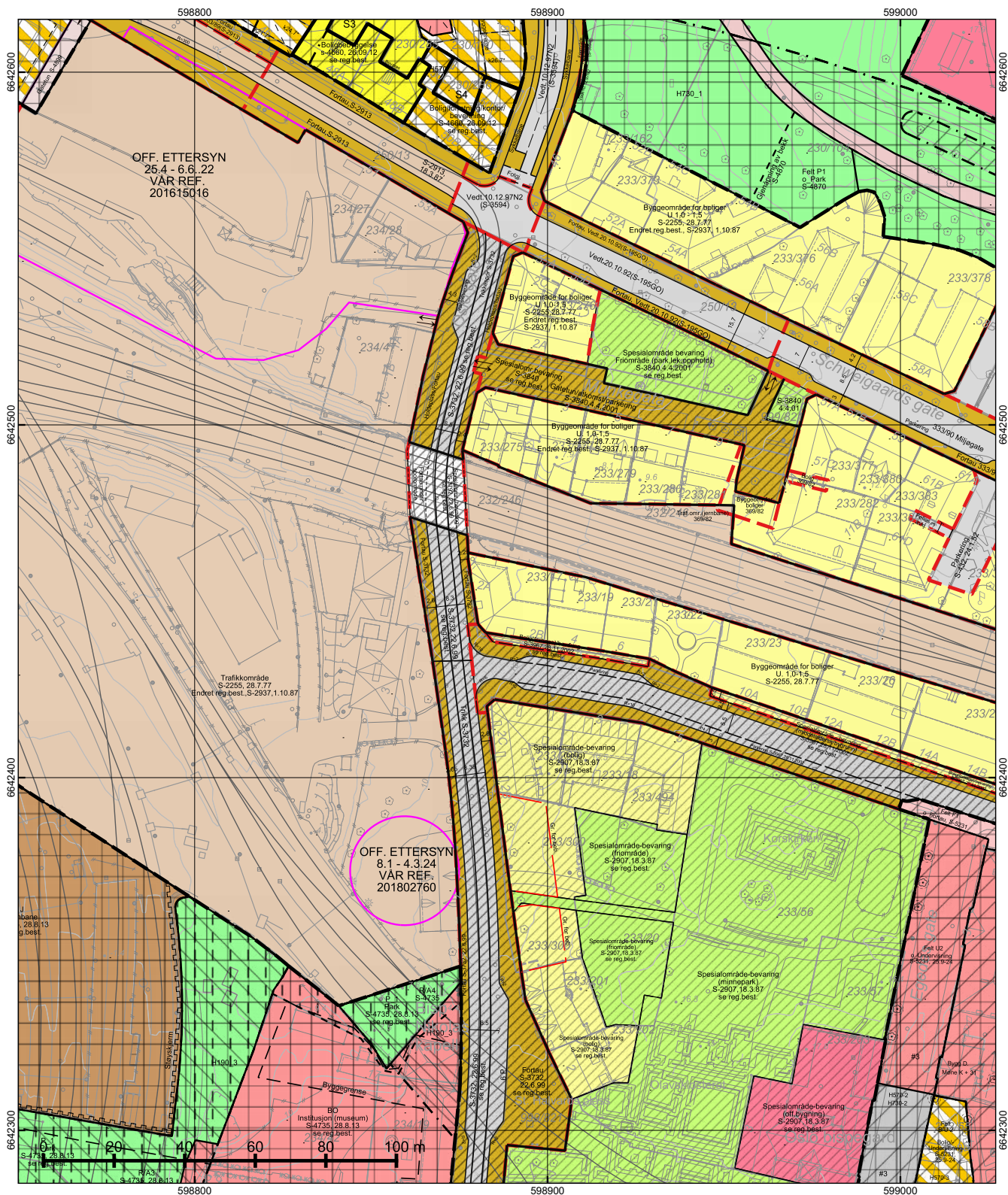
Gnr/Bnr: 233/17

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

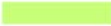
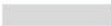
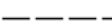
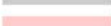
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

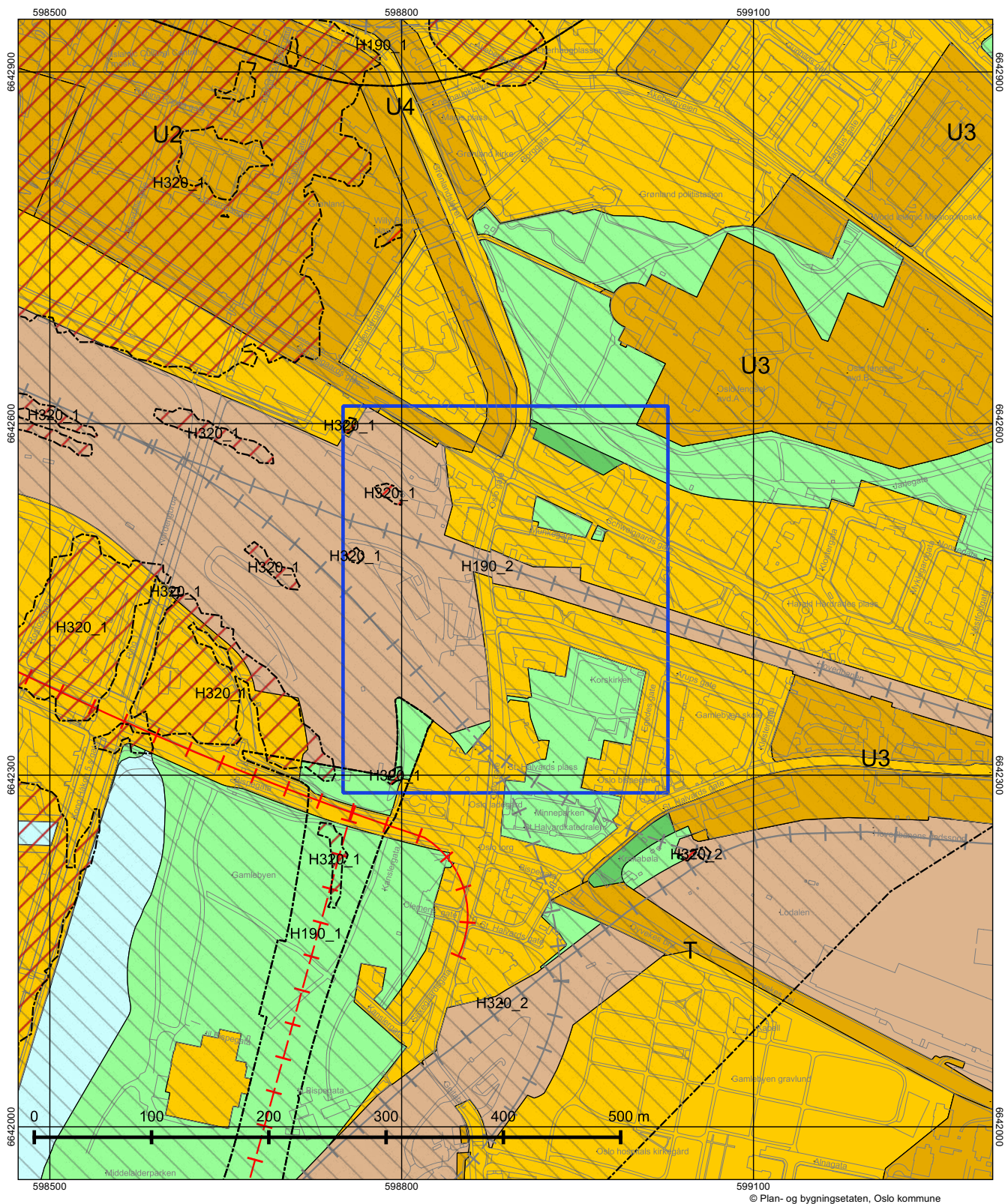
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 332045/ 86519921	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: ARUPS GATE 2A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/17	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		324 - Veigrunn under bru
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		934 - Regulert trikkespor
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	316 - Gatetun/gågate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrense (gammel lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (ny lov)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Grense for bebyggelse
	1161 - Barnehage		Beregnet senterlinje veg
	1162 - Undervisning		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2010 - Veg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert støyskjerm
	2014 - Gatetun		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2021 - Trase for jernbane		Inn-/utkjøring
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 29.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 332045/86519921

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Arups gate 2A
0192 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre