

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 150 000,-
Fellesgjeld:	Kr 188 088,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 6 339 478,-
Felleskostn.:	Kr 6 262,-
Selger:	Finn Totland
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1893
BRA-i/BRA Total	69/83 kvm
Tomtstr.:	610.5 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 233, bnr. 28
Andelsnr.:	5
Oppdragsnr.:	1002260045

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en helt spesiell leilighet for deg som vil ha det gjennomført, annerledes og sjarmerende!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm og dette er virkelig et flott eksemplar. I denne leiligheten møter forrige århundrets romslighet og vakre detaljer et stilrent og arkitekttegnet design med stor suksess. Den originale stukkaturen, rosett i taket, teglstein og rekken med store vindusflater vil begeistre deg. Her bor du midt i byen - men med en ro og utsikt som minner mer om en grønn oase. Den koselige bagården vil du også sette pris på.

- Kvaliteter:
- Arkitekttegnet med unike løsninger
 - Gjennomgående og god planløsning
 - Heltre gulv
 - Seperat kjøkken
 - 3m takhøyde
 - Peis
 - Frodig bakgård
 - Sentrumsfasiliteter rett ved
 - Godt kollektivtilbud



Innhold

Velkommen2

Plantegning36

Om eiendommen40

Tilstandsrapport55

Energiattest 114

Nabolagsprofil 121

Forbrukerinformasjon 128

Budskjema 129



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte den en sur og kald dag vinteren 2023. Det var godt å komme inn her og se flammene på peisen og jeg visste at dette var meg.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg falt pladask for den unike arkitekturen med den buete veggen – det gir rommet en helt spesiell karakter og flyt. Kjøkkenet er en glede å bruke, og peisen er hjertet i stua på kjølige kvelder. Dessuten er utsikten rett og slett upåklagelig.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg har bygd meg en hytte som krever sitt, og det er på tide for å frigjøre litt kapital. Planen er å kjøpe noe mindre.

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

Det jeg kommer til å savne aller mest, er kanskje fredagsritualet mitt: å sitte i vinduet på kjøkkenet med et glass vin, se togene passere og fantasere om hvor alle skal reise. Det er en fin inngang til helgen.

Hvordan er naboene?

Naboene er helt nydelige!

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWh)?

For 2025 var det totale strømforbruket 12 400 KWh. Det tilsvarer et snitt på rundt 1000 KWh per måned, med en topp på 1750 KWh på den kaldeste vintermåneden og ned mot 250 KWh på de varmeste sommerdagene.

Hva har du likt best med området?

Det er en perfekt kombinasjon av urbant liv og naturopplevelser her. Nærheten til sentrum gjør at jeg har alt jeg trenger innen rekkevidde, samtidig som Ekebergskogen og sjøen er rett utenfor døren for turer og rekreasjon. Og til tross for beliggenheten, er det utrolig stille og fredelig!

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Stuen bader i sol fra morgen til kveld, noe som gir en lys og luftig atmosfære gjennom hele dagen. Bakgården får morgensol, perfekt for frokost utendørs, og deretter ettermiddags- og kveldssol.

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

Hver årstid har sin sjarm her. Vinteren inviterer til kos foran peisen med en god bok, mens våren eksploderer i parken rett utenfor. Sommeren er stille og avslappende, med kort vei til forfriskende dukkerter i sjøen. Høsten forvandler området til et fargesprakende postkort når trærne utenfor skifter drakt. Det er et hjem som lever med årstidene.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lun, lys og en deilig oase.





STUE



STUE

Her møter elegante, eldre detaljer, spennende arkitekttegnede løsninger som gir boligen et personlig preg. Store vindusflater og beliggenhet i 3.etg sørger for at dagslyset flommer gjennom leiligheten.

Stuen er romslig med god plass til avslapning og hygge. Originale elementer som stukkatur, teglstein, tregulv og rosett er pent bevart, og tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

En sjarmerende peisovn plassert i hjørnet sørger for knitrende varme i vinterhalvåret.



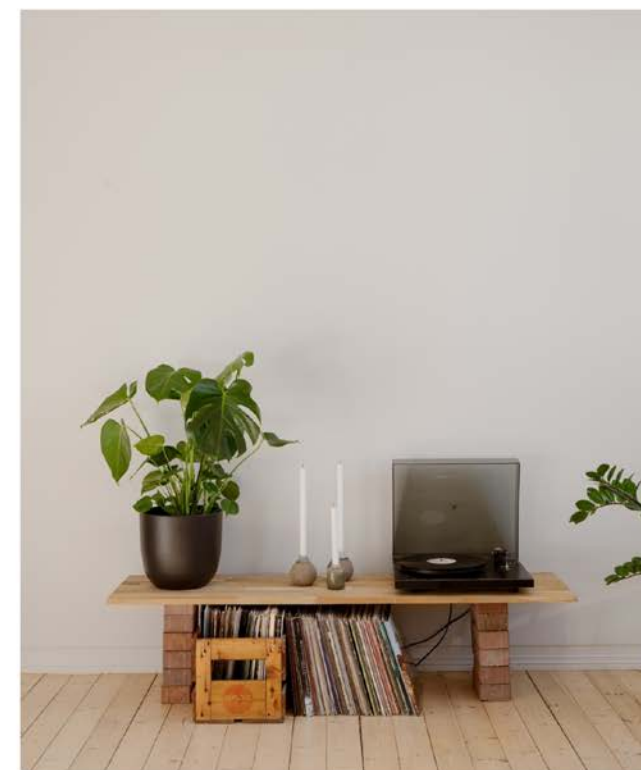
Sitat selger "Jeg falt pladask for den unike arkitekturen med den buete vegg – det gir rommet en helt spesiell karakter og flyt. Utsikten er også rett og slett upåklagelig".



Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på ca 3 meter bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse.

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område det er godt å bo.

Unik arkitekttegnet "bølgevegg" med et særegent uttrykk med inngang til to soverom. Dette skaper en fin balanse mellom nytt og gammelt. Platene kan fjernes dersom man ønsker å tilbakeføre rommet til sitt opprinnelige uttrykk.





SOVEROM I

Soverom I er lyst og pent med plass til dobbeltseng og nattbord.

Rommet er holdt i duse, behagelige toner. Perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



SOVEROM II

Soverom II er lyst og innbydende med god plass til møbler. Sengen finner sin naturlige plass ved vinduet.

Soverommet har en romslig walk-in garderobe som gir både orden, oversikt og ekstra komfort i hverdagen.

Her får du rikelig med plass til klær, sko og tilbehør. Vinduet sørger for mye lysinnslipp hele dagen.





KJØKKEN



FLOTT KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og skaper ulike soner i leiligheten! Plass til et koselig frokostbord ved vinduet - Perfekt for raske frokoster i farta!

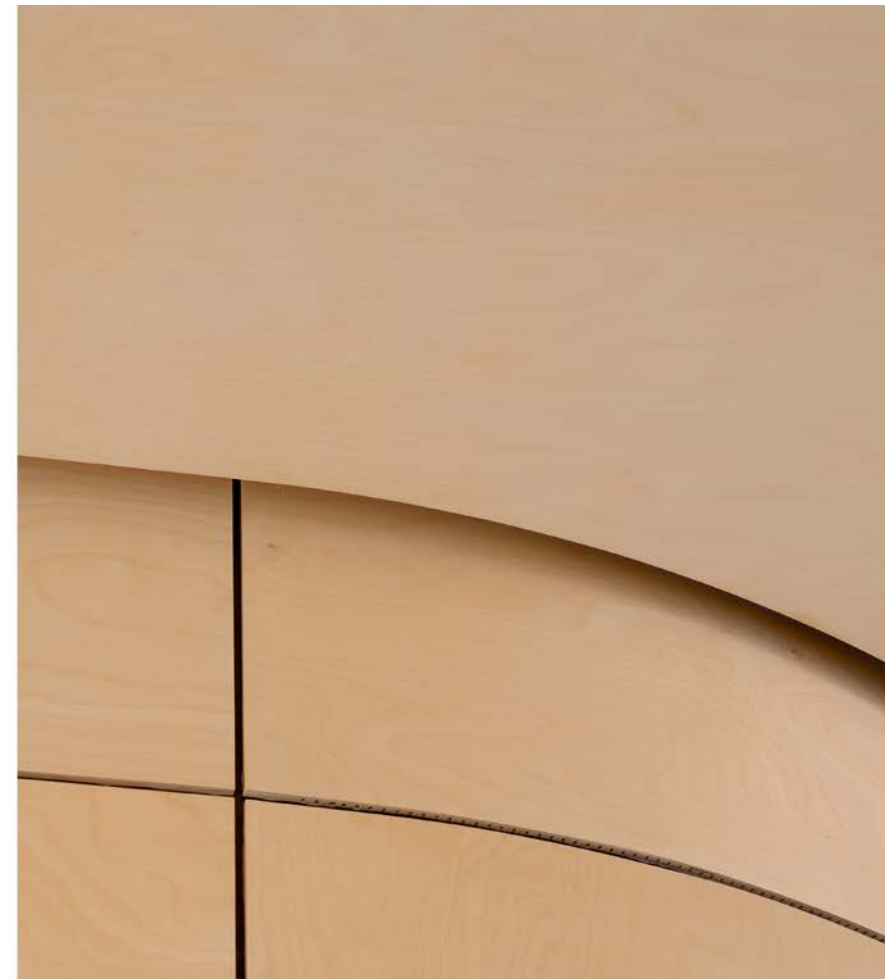
Lyse, glatte kjøkkenfronter og benkeplate i tre. Platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen samt opplegg for oppvaskmaskin.





Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og flere arkitekttegnede løsninger.

Den store arbeidsflaten vil den som kokkelerer sette pris på. Varmekablene strekker seg fra gangen inn til kjøkkenet og sørger for behagelig gulvvarme året rundt.





BADEROM

Badet er av eldre standard og har behov for oppgradering. Her har du en fin mulighet til å sette ditt eget preg og skape et moderne bad etter egne ønsker.





I mellomgangen er det en praktisk innvendig bod som blir som et eget "mini vaskerom". Her er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt ekstra oppbevaringsplass og hyller.



ENTRÉ

En lys og innbydende entré med teglstein ønsker deg velkommen inn og setter tonen for boligens unike uttrykk allerede ved første steg innenfor.





KLASSISK SJARM

Borettslaget har en flott bakgård med mye flott beplatning på sommerstid. Bakgården har også blitt oppgradert det seneste året med ny sykkelparkering.

Sjarmerende og klassisk bygård fra 1800-tallet med flotte detaljer. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til by og sjø!

Her bor du i en fargerik gate med gamle bygårder på rad og rekke, i ordentlig Gamlebyen-stil.



Plantegning

3. etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod

2. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Dagens planløsning avviker fra tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag. Det er etablert to soverom i tidligere stueareal, omdisponering av opprinnelig soverom til stue/ oppholdsrom, etablering av bod i tidligere gang -/ entréareal samt endret kjøkkenløsning. Endringene er av ikke-søknadspliktig karakter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

610.5 kvm

Beliggenhet

Bo godt i historiske Gamlebyen

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. I nærheten finnes en rekke grøntområder for både hygge og trening, samt at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud, byliv og badeliv.

Du behøver ikke å gå mange meterne, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza På ZZ pizza i St.Halvards gate. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du kan plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe i krysset mellom Oslo gate og Schweigaards gate.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. Få skritt fra inngangsdøren ligger busstoppene Harald Hårådes plass (50 meter unna gjennom undergangen) som bl.a. er stoppested for buss nr. 37, 100 og 110. 37-bussen og buss og trikk går i Oslo gate 200 meter unna. Oslo S, byens største knutepunkt, ligger også få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det

mulig å trille ned til Sørenga på rundt 5 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdaesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken. Klosterenga park er under utvikling i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken skal gjenåpnes gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

Les mer om prosjektet her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/klosterenga-park/>
Se illustrasjonsbilder her: <https://www.laplust.no/portfolio/klosterenga-park/>

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har

bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var kontainerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT

for et rikt kulturprogram - og en vedfyrte badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt. Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Gamlebyen barnehage 0.3 km
Nonneseter Kloster idrettsbarnehage 0.5 km
Munkenga barnehage 0.5 km

Skolekrets

Skoler
Gamlebyen skole 0.2 km
Vålerenga skole 1.1 km
Tøyen skole 1.2 km
Jordal skole 0.7 km
Sofienberg skole 2.5 km
Kongshavn videregående skole 1.6 km
Etterstad videregående skole 1.6 km

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 1982 og 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brannklassifisert entrédør, produsert i 1985. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2:

Vinduer
- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Vannledninger
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon

- Det er spalteventiler i vinduer i bolig med balansert ventilasjon. Åpne ventiler kan forstyrre balansert luftstrøm og redusere anleggets virkningsgrad. Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad (mangler mot begge soverom). Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

Andre VVS-installasjoner

– Automatisk vannstopper er ikke påvist i bod med vanninstallasjoner uten sluk. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav og innebærer forhøyet risiko for skade ved lekkasje.

Varmtvannstank

- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3:

3. etasje - Bad - Generell
Badet er av eldre dato. Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Om badet:
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er ikke fall til sluket gulvet er hovedsakelig flatt med noe motfall i området ved døren. Når gulvet utsettes for vann, begrenses dreneringen, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Over tid kan svellinger økes, noe som kan medføre behov for utskiftning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad 3 er tildelt etter en helhetsvurdering basert på omfattende slitasje og flere forhold som gir økt risiko for fuktskader. Det er registrert riss og bom i fliser og fuger, svært lav høydeforskjell ved dør samt manglende fall mot sluk med motfall, noe som medfører vannansamling og økt fuktbelastning. Membran kan ikke kontrolleres eller dokumenteres og har passert normal brukstid. Sluket har passert halvparten av forventet levetid. Det er også registrert svelling i innredning og aldrende armaturer. Badet må påregnes oppgradert med nytt dokumentert tettesjikt, korrigering av fall- og slukforhold samt utskifting av skadde og aldrende komponenter.

TGIU
3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Lindar bygg ASA
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjvegg.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Det har vært en vannlekkasje i oppgang A i 2024.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Solid
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget holder på å utbedre skaden på fasaden.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Det er fukt i noen boder i kjelleren. Borettslaget drenerte høst 2024 for å bedre på dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Solid
Beskrivelse av arbeidet: Drenert i jorden inn mot kjelleren.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Det er målt fult i noen boder i kjelleren pga for lav temperatur som forårsaker kondens.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmeovner.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Våren 2024 hadde borettslaget klesmøll på noen boder på loftet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: Behandlig på loftet og nedfrysing av alt tøy som var i loftsbodene.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard
INNVENDIG
Gulvene i boligen består av heltre gulvbord og fliser. Vegger er sparklet/pussede og malte overflater, eksponert teglstein, malt panel og finerplater. Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,04 meter.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med underlimt kum. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap og fryser. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er avtrekk via balansert anlegg.
BADEROM
Badet er av eldre dato. Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Fliser på vegger og gulv. Slette overflater i himlingen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Her har du muligheten for å lage ditt eget drømmebad. Opplegg for vaskemaskin i bod.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer
If Skadeforsikring, polisenummer 517376

Diverse

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

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

Det må påregnes hullmerker etter fjerning av bilder, skap og hyller i leiligheten ved overtagelse.»

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, kjøkken og gang, i følge eier.

Det er tegnet avtale med Norgespris.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 150 000

Omkostninger kjøper

6 150 000 (Prisantydning)

188 088 (Andel av fellesgjeld)

6 338 088 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 339 478 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 348 378 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 351 178 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 508 457 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 033 827 for år 2024

Andre utgifter

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav: (pr. dags dato 16.02.26)
Dugnad kr. 50,-
Felleskostnader kr. 6 212,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, nedbetaling andel fellesgjeld.

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6262

Andel Fellesgjeld

Kr 188 088

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 20 918

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Arupsgate 14 Borettslag

Organisasjonsnummer

948304848

Andelsnummer

5

Om borettslaget

ARUPS GATE 14 BORETTSLAG

Borettslaget har 15 andeler.

Nova Service AS utfører trappevask i bygget.

Våren 2024 inngikk borettslaget et samarbeid med EL Alliansen AS. De har vært på kontroll av borettslagets elektriske anlegg og har kommet med noen anbefalinger. Som kunder av dem får borettslaget og alle beboere 20% rabatt på nettoprisen av materiell og 10% rabatt på oppmøte og timer.

UTDRAG FRA ÅRSBERETNING:

Generelt vedlikehold som er gjennomført i 2024

- Rens av ventilasjonskanaler i alle enheter

- Reparert nettingen i snøfangeren som fått skader under issmeltingen

- Årlig kontroll av våre anlegg for brannsikkerhet, EL og ventilasjon

- Reparasjon av callinganlegg og dører

- Befaring av IF-forsikring pga. vanninntrenging etter issmelting og reparasjon av brannskille i kjeller/ underetasje.

- Service av brannstigene og opprettet et orienteringskart over bygget til bruk for

brannvesenet

- Kontroll av pipe i A-oppgangen av Brann- og redningsetaten etter problemer med fyring og røykutvikling

Sommeren 2023 hadde borettslaget utbrudd av klesmøll på loftet og i enkelte leiligheter. Anticimex har vært på besøk og sier at de små utbruddene vi har hatt i etterkant sannsynligvis er rester fra 2023. Det er viktig at vi fortsetter å være flinke med å gjøre tiltak i årene som kommer, slik at denne utviklingen fortsetter.

Drenering av bakgård/kjeller

I august 2024 startet Solid Eiendomsservice AS opp med drenering av kjelleren. Nå er baksiden drenert sånn at vannet renner rett ned og ut i jorden under bygget, og ikke inn i kjellerveggene våre, samt at kummens volum er økt. Dette er kjempebra med tanke på fuktproblemer i kjelleren og oversvømmelsesfare.

Reparasjon av fasade

En fasadeskade grunnet lekkasje fra en ødelagt takrenne hos nabo Arupsgate 16 er nå reparert.

Nye dører

Skiftet av dører i A og B- oppgang er foreløpig satt på vent grunnet for høy kostnad. Styret håper å finne billigere løsninger og vil jobbe videre med dette.

Energimålere

Elvia har reparert borettslagets energimåler. Nå som måleren er fikset er det mulig at det vil påvirke strømregningen vår. I dag er borettslagets utgift til strøm ganske lav, da vi har en relativt lav temperatur i fellesarealene.

Oversikt over fremtidig vedlikeholdsarbeid

Som de fleste andre eldre bygårder har gården moderniseringsbehov. Det ble i 2025 bestilt en vedlikeholdsplan med oversikt over hva som bør prioriteres i årene som kommer. Denne har dog ikke hensyntatt borettslagets økonomi og styret vil måtte prioritere hva som skal gjøres. De håndterer fortløpende vedlikeholdsprosjekter. Per dags dato (24.02.26) er det ikke planlagt økninger, men det kan forekomme.

Kommende vedlikeholdsprosjekter som mulig kan komme:

- Utskifting av dører og låser; hovedinngang og

inngangsdørene til A + B inngang

- Oppgradere callinganlegget

- Utskifting av vinduer

Økonomi

Styret har et nært samarbeid med OBOS og får stadig anbefalinger fra dem om hvor mye vi må øke felleskostnadene for å dekke de lånene vi har tatt opp for å dekke vedlikeholdsprosjekter og generelle kostnadsøkninger i samfunnet. Planen er at syret skal reforhandle rentene vi har på lånene våre. Det samme gjelder gebyrene på forsikring og andre løpende avtaler vi har. Vi håper å kunne få lagt en langsiktig plan og være mer bevisste på faktiske kostnader som kommer årene fremover og dermed kunne varsle i god tid før framtidige økninger kommer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207438995

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 1 289 610,00

Innfrielsesdato: 30.06.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208204998

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 269 046,00

Innfrielsesdato: 30.09.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208411128

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 1 130 757,00

Innfrielsesdato: 30.09.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Det er styret som håndterer forkjøpsretten og utlysningen, de tar ikke gebyr for dette.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leilighet uten skriftlig samtykke fra styret. Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboere må ikke holdes i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 28 i Oslo kommune.Andelsnr. 5 i Arupsgate 14 Borettslag med orgnr. 948304848

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/28:

01.03.1895 - Dokumentnr: 993015 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/ jernbanegrunn

28.11.1979 - Dokumentnr: 521206 - Rettighet
Rettighetshaver: Aune Kjell Vidar
F.nr: 010452 41765
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,260
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

21.03.1994 - Dokumentnr: 15525 - Erklæring/avtale
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av
forskjellig slag samt besørge normalt vedlikehold av arealet
Kan kun slettes av Oslo Kommune,dir.for etat for eid. og utb

11.03.1893 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:24

Ferdigattest/brukstillatelse

Arups gate 14 - Utsifting stikkledning - Ferdigattest - 2010
Arups gate 14 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1893
Arups gate 14 - Rehab - Ferdigattest - 1986
Arups gate 14 - Innr bad og WC mm - Exdok (attestert) - 1939

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Saksnr: 201615016
SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.
Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51.
Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
27.02.2026

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Arups gate 14B , 0192 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 233, bnr. 28
- Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 69 m²



Planteregler er kun en illustrasjon av etaten og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 25.02.2026 Rapportdato: 26.02.2026 Oppdragsnr.: 21421-1494 Referansenummer: KG8888

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092



Arups gate 14B , 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 28
0301 OSLO

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

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 byggregler

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
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Heltre gulvbord og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, eksponert teglstein, malt panel og finerplater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater med stukkatur og rosett. Finerplater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,04 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever

avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, kjøkken og gang, i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

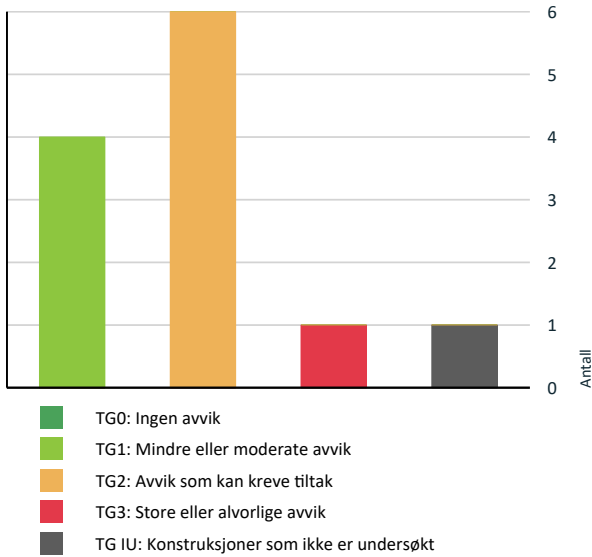
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Dagens planløsning avviker fra tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag. Det er etablert to soverom i tidligere stueareal, omdisponering av opprinnelig soverom til stue/oppholdsrom, etablering av bod i tidligere gang -/entréareal samt endret kjøkkenløsning.

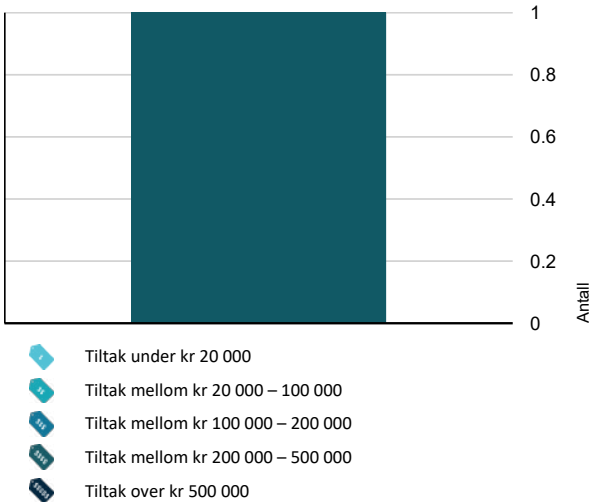
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Arups gate 14B , 0192 OSLO

Gnr 233 - Bnr 28

0301 OSLO

Boligtilstand AS

Fjellstuveien 51 B

0982 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1893

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2

Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1982 og 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1

Dører

Brannklassifisert entrédør, produsert i 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVEDIG

TG 1

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3

Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Om badet:

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Arups gate 14B , 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 28
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt. Hjelpesluk i plast i dusjsone.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Innredning: Innredning med fronter i frostet glass.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er ikke fall til sluket gulvet er hovedsakelig flatt med noe motfall i området ved døren. Når gulvet utsettes for vann, begrenses dreneringen, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Over tid kan svellinger økes, noe som kan medføre behov for utskiftning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er tildelt etter en helhetsvurdering basert på omfattende slitasje og flere forhold som gir økt risiko for fuktskader. Det er registrert riss og bom i fliser og fuger, svært lav høydeforskjell ved dør samt manglende fall mot sluk med motfall, noe som medfører vannansamling og økt fuktbelastning. Membran kan ikke kontrolleres eller dokumenteres og har passert normal brukstid. Sluket har passert halvparten av forventet levetid. Det er også registrert svelling i innredning og aldrende armaturer. Badet må påregnes oppgradert med nytt dokumentert tettesjikt, korrigering av fall- og slukforhold samt utskifting av skadde og aldrende komponenter.

– Oppgitte prisanslag er grove, erfaringsbaserte estimater og utgjør ikke et tilbud. Endelig kostnad vil kunne avvike, blant annet som følge av omfang, standardvalg og markedsmessige forhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med underlimt kum. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap og fryser.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk: Det er avtrekk via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobber. Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er spalteventiler i vinduer i bolig med balansert ventilasjon. Åpne ventiler kan forstyrre balansert luftstrøm og redusere anleggets virkningsgrad.

- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad (mangler mot begge soverom). Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

– Automatisk vannstopper er ikke påvist i bod med vanninstallasjoner uten sluk. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav og innebærer forhøyet risiko for skade ved lekkasje.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter, produsert i 2002.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 13.1.2025.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

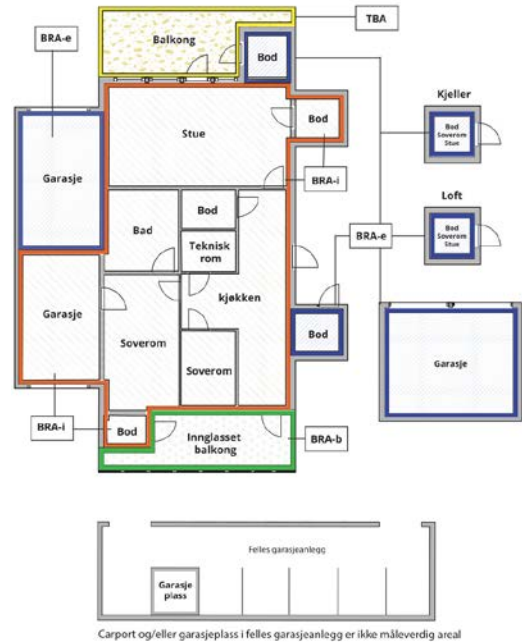
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
3. etasje	69			69	
Loft		5		5	
SUM	69	14			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom, bod		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Dagens planløsning avviker fra tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag. Det er etablert to soverom i tidligere stueareal, omdisponering av opprinnelig soverom til stue/oppholdsrom, etablering av bod i tidligere gang-/entréareal samt endret kjøkkenløsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Finn Totland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	28		0	610.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Arups gate 14B							
Hjemmelshaver Borettslaget Arupsgate 14							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948304848			Totland Finn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	25.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Finn Totland
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Arups Gate 14B	
0192 Oslo	
0301-233/28/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Lindar bygg ASA

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjvegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det har vært en vannlekkasje i fasaden i oppgang A i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Solid

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget holder på å utbedre skaden på fasaden
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja



Det er fukt i noen boder i kjelleren. Borettslaget drenerte høst 2024 for å bedre på dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Solid
- Beskrivelse av arbeidet: Drenert i jorden inn mot kjelleren

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det er målt fult i noen boder i kjelleren pga for lav temperatur som forårsaker kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmeovner.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Våren 2024 hadde borettslaget klesmøll på noen boder på loftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Anticimex
- Beskrivelse av arbeidet: Behandlig på loftet og nedfrysing av alt tøy som var i loftsbodene

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Februar 2026

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4433

BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4433>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Som dere ser har styret ikke planlagt for nye større vedlikeholdsprosjekter det kommende året. Borettslaget er gammelt og det følger med mange ting i bygget som nok burde vært renovert, byttet ut eller fikset, og styret mener derfor at borettslaget først og fremst nå må kartlegge bygget før vi setter i gang nye prosjekter. Hva trenger vedlikehold, hva koster det og hvor fort må det gjøres for å deretter kunne sette opp en prioritert liste.

Vi ser derfor for oss å starte med å få en grundig gjennomgang av bygget gjennom en tjeneste vi har som medlemmer hos Huseierne. De kan som objektive fagfolk utarbeide en rapport som vi kan legge til grunn for en vedlikeholdsplan av bygget og bestemme oss for hva som må prioriteres. Etter det kan vi gå i gang med å innehte tilbud fra ulike leverandører og arbeidere, og vurdere hva som er prisen på de ulike prosjektene og sammen med dere bestemme oss for hva som blir det neste prosjektet i borettslaget.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

- 5. Fastsettelse av honorarer
- 6. Valg av tillitsvalgte
- 7. Godkjenning av budsjett for 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Ida Marie Trætli velges som møteleder på bakgrunn av ledervervet.

Forslag til vedtak
Ida Marie Trætli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Finn Totland og Elin Happe Linde

Forslag til vedtak
Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskuddet i årets regnskap skyldes dreneringen av bakgården, hvilket i sin helhet ble dekket av et lån borettslaget tok opp. Ut over dette er det ikke brukt mer en det budsjetterte i noen av regnskapspostene og styret har fortsatt noen disponible midler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 4433 Borettslaget Arupsgate 14.pdf
- 2. 4433 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar for styret for kommende periode foreslås satt til kr 25 000 for styreleder og 10 000 for hvert av styremedlemmene. Det foreslås at varaer ikke får honorar. Dette er honorar på samme nivå som foregående år. Alle summer er før skatt.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til kr. 45 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Maria har sagt at hun kan ta over som styreleder. Dessverre har ingen av beboerne meldt seg til å ta over hennes verv som styremedlem. Det betyr at inntil noen melder seg så blir borettslagsstyret igjen bestående av kun 2 medlemmer og 1 leder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Loftheim

Sak 7

Godkjenning av budsjett for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en gjennomgang av budjettet for 2025 og ventede kostnader, besluttet styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. februar 2025. Vi så et behov for å øke felleskostnadene for å kunne dekke den generelle prisveksten og særlig den store økningen i kommunale avgifter som er varslet og lagt inn i budsjettet. Ellers er det ikk gjort noen større endringer i budsjettet sammenlignet med tidligere år.

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes

Vedlegg

- 4. Budsjett 2025.xlsx - Budsjett 2025.pdf

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ARUPSGATE 14.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CTHZT-X51FQ-3K5C2-H5BFH-TEVAL-CS54D

Penneo Dokumentnøkkel: CTHZT-X51FQ-3K5C2-H5BFH-TEVAL-CS54D

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 089 455	-155 363
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 100 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 058 464	-95 229
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-47 919	-250 592
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		280 913	28 832
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		315 388	387 565
Kortsiktig gjeld		-34 475	-58 733
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		280 913	328 832

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	917 096	786 495	893 760	1 024 428
Andre inntekter		0	5 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		917 096	791 695	893 760	1 024 428
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-7 755	-17 755	-30 575
Styrehonorar	4	-45 000	-55 000	-45 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-5 707	-11 386	-11 386	-11 586
Andre honorarer		-30 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-28 961	-27 503	-27 500	-28 961
Konsulenthonorar	6	-1 500	-3 775	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-1 302 753	-314 816	-149 726	-159 757
Forsikringer		-120 761	-100 675	-118 583	-124 987
Kommunale avgifter	8	-225 942	-196 584	-198 256	-262 632
Energi/fyring		-39 767	-35 438	-36 000	-37 200
TV-anlegg/bredbånd		-14 895	-14 315	-15 000	-15 300
Andre driftskostnader	9	-50 410	-94 770	-73 700	-40 506
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 876 272	-862 017	-696 906	-770 504
DRIFTSRESULTAT		-959 176	-70 322	196 854	253 924
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 909	2 613	0	0
Finanskostnader	11	-134 188	-87 654	-600	-1 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 279	-85 041	-600	-1 800
ÅRSRESULTAT		-1 089 455	-155 363	196 254	252 124
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 089 455	-155 363		

BORETTSLAGET ARUPSGATE 14
ORG.NR. 948 304 848, KUNDENR. 4433

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 849 556	2 849 556
Tomt		316 617	316 617
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 166 174	3 166 174
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 159	6 697
Forskuddsbetalte kostnader		87 233	82 779
Driftskonto OBOS-banken		210 831	295 998
Sparekonto OBOS-banken		2 165	2 090
SUM OMLØPSMIDLER		315 388	387 565
SUM EIENDELER		3 481 562	3 553 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 500		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		397 267	1 486 722
SUM EGENKAPITAL		404 767	1 494 222
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 827 871	1 786 335
Borettsinnskudd	15	214 449	214 449
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 042 320	2 000 784
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 681	14 743
Leverandørgjeld		7 380	25 914
Skyldige offentlige avgifter	16	1 410	0
Påløpte renter		1 004	9 424
Påløpte avdrag		0	8 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 475	58 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 481 562	3 553 739
Pantstillelse	17	3 816 777	2 666 777
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Borettslaget Arupsgate 14			
Ida Marie Trætli	Elin Linde	Maria Loftheim	
Finn Totland			

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	908 096
Dugnad	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	917 096

NOTE: 3	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 707.

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-1 500

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-1 189 053
Drift/vedlikehold VVS	-2 785
Drift/vedlikehold elektro	-2 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 014
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 905
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 302 753

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

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-109 457
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-112 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 942

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-3 645
Renhold ved firmaer	-34 521
Andre fremmede tjenester	-4 508
Andre kontorkostnader	-3 333
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 410

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 424
SUM FINANSINNTEKTER	3 909

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-89 191
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 441
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-20 914
OBOS-banken	-5 642
SUM FINANSKOSTNADER	-134 188

NOTE: 12	
BYGNINGER	
Kostpris/Bokf.verdi	3 166 173
Beregnet tomteverdi overført i 2014	-316 617
SUM BYGNINGER	2 849 556

Tomten ble kjøpt i 1981.
Gnr.233/bnr.28.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Barnevogngarasje	
Tilgang 2020	23 750
Avskrevet tidligere	-23 749
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14	
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	
OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2015	-2 181 533
Nedbetalt tidligere	692 077
Nedbetalt i år	92 171
	-1 397 285

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2023	-300 000
Nedbetalt tidligere	3 121
Nedbetalt i år	12 810
	-284 069

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-1 150 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 483
	-1 146 517

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er innfridd	
Opprinnelig 2024	-950 000
Nedbetalt i år	950 000
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-2 827 871

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-214 449
SUM BORETTSINNSKUDD	-214 449

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 410

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	214 449
Pantelån	2 827 871
TOTALT	3 042 320

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 849 556
Tomt	316 617
TOTALT	3 166 173

Styrets årsrapport 2024 – Borettslaget Arups gate 14

Styrets sammensetning i 2024

Følgende styre ble valgt under årsmøtet 2024: Styreleder Ida Marie Trætli, styremedlemmer Elin Happe Linde og Finn Totland, samt varamedlemmer Emine Isciel og Maria Julia Lægreid Steenveldt.

Dugnader

Styret organiserte to dugnader i 2024, vår og høst. Vi er veldig fornøyde med at så mange av dere deltok og takker for innsatsen! Under dugnadene fikk vi gjort nødvendig arbeid i utearealene og oppgangene, samt utført utbedringer av ventilasjonen nede i kjelleren. Vi ble også veldig glade for å se at så mange også stilte opp på en ekstra dugnad i høst etter at dreneringsarbeidet var ferdigstilt, slik at vi fikk ryddet og tilbakeført mange av plantene våre i bakgården.

Generelt vedlikehold som er gjennomført i 2024

- Rens av ventilasjonskanaler i alle enheter
- Reparert nettingen i snøfangeren som fått skader under ismeltingen
- Årlig kontroll av våre anlegg for brannsikkerhet, EL og ventilasjon
- Reparasjon av callinganlegg og dører
- Befaring av IF-forsikring pga. vanninntrenging etter ismelting og reparasjon av brannskille i kjeller/underetasje.
- Service av brannstigene og opprettet et orienteringskart over bygget til bruk for brannvesenet
- Kontroll av pipe i A-oppgangen av Brann- og redningsetaten etter problemer med fyring og røykutvikling

Arbeid gjennom året

- Vi har også i år benyttet Nova Service AS til trappevask i bygget. Styret har ved slutten av året innhentet tilbud fra et annet vaskeselskap, men valgte å fortsette å bruke Nova Service da det viste seg å ikke være økonomisk gunstig å bytte leverandør i denne omgang.
- Våren 2024 inngikk borettslaget et samarbeid med EL Alliansen AS, som er en stor bedrift med gode referanser. De har vært på kontroll av borettslagets elektriske anlegg og har kommet med noen anbefalinger. Som kunder av dem får borettslaget og alle beboere 20% rabatt på nettopprisen av materiell og 10% rabatt på oppmøte og timer.
- Telenettet driftes av Telia likt tidligere år.
- Sommeren 2023 hadde borettslaget et stort problem med utbrudd av klesmøll på loftet og i enkelte leiligheter. Vi var derfor spente denne våren når de våkner til live igjen etter vinteren på om

problemet ville komme tilbake, eller om vi hadde klart å bli kvitt dem. Heldigvis ser det ut til at det kun har vært enkelte små utbrudd i år, og at loftet i stor grad har vært møllfritt. Anticimex har vært på besøk og sier at de små utbruddene vi har hatt sannsynligvis er rester fra i fjor. Det er viktig at vi fortsetter å være flinke med å gjøre tiltak i årene som kommer, slik at denne utviklingen fortsetter. Vi må være klare over at loftet på ingen måte er et lufttett loft og vi må alle være bevisste over hva vi oppbevarer der, særlig på våren om sommeren. **Det er ikke tillatt å oppbevare tekstiler, skinn og pels på loftet uten å ha pakket dette i tette poser eller bokser!**

- I august i år startet Solid Eiendomsservice AS opp med drenering av kjelleren. Det viste seg kjapt at grunnmuren var betydelig dypere enn forventet. Dette krevde mer graving og det innebar at kummen i bakgården også ble for grunn. Mye regnvær i denne perioden og følgelig gjørme gjorde heller ikke jobben enkel. Nå er baksiden drenert sånn at vannet renner rett ned og ut i jorden under bygget, og ikke inn i kjellerveggene våre, samt at kummens volum er økt. Dette er kjempebra med tanke på fuktproblemer i kjelleren og oversvømmelsesfare! Været blir stadig våtere, og vi tror det vil være en stor gevinst å ha sikret bygget mot fremtidige vannskader. Det er ikke tvil om at det har vært krevende for mange av beboerne med så store arbeider i bygården. Vi er glade for at det er over og er takknemlige for forståelsen under de krevende månedene.
- Styret har i lengre tid vært i dialog med Arups gate 16 for å få de til å reparere skadene på vår fasade som har oppstått på grunn av lekkasjer fra en ødelagt takrenne hos dem. Planen var at de skulle reparere dette i sammenheng med arbeider i deres egen bygård nå i sommer. Da arbeidene hos naboene våre tok lenger tid enn forventet og skadene hos oss stadig ble verre, la vi frem et forslag om at de kunne avtale med Solid at de skulle gjøre reparasjonen, siden de uansett jobbet i bakgården vår på dette tidspunktet. Dette gikk de med på, og fasaden er nå reparert.
- Ved et regnfall under sensommeren fikk vårt nabobygg Arups gate 12 vannlekkasje i deres kjeller. Styret ble varslet og AG12 har vært urolige for om vårt dreneringsarbeid i sommer kommer til å medføre større risiko for vannskader hos dem. Styret har sendt dem dokumentasjon på vårt dreneringsarbeid, samt oppfordret dem til å ta kontakt med Solid for å få en nærmere forklaring dersom de ønsker det. Vi fastholder at det ikke er noe som skulle ha vært gjort annerledes ved dreneringen hos oss, da vi ikke kan la være å utbedre fuktproblemer hos oss for å beskytte deres bygg mot regn. Forklaringen fra Solid er at vannet som tidligere trakk inn i vår kjeller, nå etter dreneringen vil renne ned i grunnen. Når AG12 liggere lavere enn oss og de ikke har tilstrekkelig drenering for grunnforholdene i sin bakgård, er det mulig at de vil oppleve et større vanntrykk hos seg. Solid mener i likhet med oss at vi ikke kan holdes ansvarlig for vannet i deres kjeller.
- Styret gjennomførte i vår en stor jobb med å hente inn tilbud på å lage og bytte ut nye dører til A og B-oppgangen. Håpet var å kunne sette inn nye dører samtidig som dreneringen. Da bygget vårt er vernet startet vi med å se på muligheten for å beholde designet på de nåværende dørene. Tilbudene vi fikk ente opp på ca. 150 000-200 000 kr, og dette inkluderte ikke nytt calling anlegg eller nye låser. Vi innså at det på grunn av de store kostnadene ikke var mulig å få dette arbeidet utført samtidig som dreneringen i sommer. Vi tar dette med oss inn i det nye året og håper å finne bedre løsninger. I mellomtiden har vi kartlagt hvor mange systemnøkler det er i borettslaget for å kunne vurdere om låsen skal skrives ut samtidig som dørene.
- Vi har i år samarbeidet med Elvia da en av våre energimålere ikke var riktig koblet opp. Det betyr at det er mulig at ikke all strømmen vi har brukt har vært registrert. Nå som måleren er fikset er det

mulig at det vil påvirke strømregningen vår. I dag er borettslagets utgift til strøm ganske lav, da vi har en relativt lav temperatur i fellesarealene.

- Styret har nå sittet i 2 år og har fått innsikt i at det er mange løse tråder i borettslaget. Vi opplever at vi driver med brannslukning fremfor planlegging, da det er mange ting som gjerne skulle vært ordnet opp i. For å få flere ressurser og bedre kapasitet utlyste styret i høst en fjerde plass i borettslagsstyret. Foreløpig gjelder plassen for de neste 2 årene, og vi får når denne perioden er over vurdere om det er nødvendig å utvide til flere år.
- Borettslagsstyret ble i våren kontaktet av kommunen angående tilstanden på lekeplassen i Arups gate 8. Det hadde kommet inn klager på manglende vedlikehold av lekeplassen. I en avtale fra 1994 er vi, samt andre bygårder i nærområdet, ansvarlige for vedlikehold av lekeplassen. Da styret ikke opplever at det er engasjement for lekeplassen i vårt borettslag, har vi nå sagt opp avtalen og er ikke lenger ansvarlige for vedlikehold.
- Styret har undersøkt interessen for å selge deler av loftet til loftutbygging, da dette kunne vært av interesse for borettslaget av økonomiske grunner og for å bedre forholdene på loftet. Foreløpig ser det ut til at byggebransjen står stille og vi har ikke klart å finne interesserte bedrifter.
- Vi takker for innsatsen fra våre vaktmestere i år!
 - o **Elin Kristiansen** var vaktmester i perioden mai til november i 2024
 - o **Oliver Ingolf/ Finn Totland** utførte vaktmestertjenester i vinterhalvåret 2024

Avvik fra planlagt arbeid

Styrets planer for i fjor var: Kontroll av brannstigene, drenering av bakgården, forbedring av ventilasjonen i kjeller, rens av kum, rehabilitering av fasaden mot bakgården.

Dette er prosjekter som nå er gjennomført, noe vi er godt fornøyde med. Når det gjelder forbedring av ventilasjonen i kjelleren, så er dette er kontinuerlig prosjekt. Prosjektet med å drenere bakgården var en viktig forutsetning for at videre arbeid med fukt og ventilasjon i kjelleren skal ha ønsket effekt, og nå som det er gjort kan vi fortsette arbeidet med kjelleren.

Avvik

- Borettslaget har i året som har gått har uvedkommende inne i gården og bygget. Det er et fortsatt problem at porten og dørene til oppgangene ikke lukker seg. Dette er det ulike grunner til, blant annet grus, små stein, at treverket i dørene utvider seg med endringene i været, hard vind eller at vi glemmer å trekke den igjen. Vi har også tidvis hatt problemer med låsene og disse har stadig blitt reparert.
- Sykkeltveri og forsøk på dette av ødelagte og/eller ulåste sykler i bakgården
- På forsommeren fikk borettslaget bøter fra Bymiljøetaten i Oslo kommune på grunn av en gammel madrass, kommode og annet søppel som var lagt på fortauet utenfor bygget vårt. Styret har hatt gjentagende kontakt med kommunen på grunn av dette og det hele endte opp med å bli dyrt for oss.

Styret ber derfor alle beboere om å være oppmerksomme dersom man ser at det er lagt gamle møbler eller annet søppel utenfor bygget vårt. Uansett hvem som har lagt det der, er det dessverre slik at vi som borettslag er ansvarlige for å få dette fjernet. Og tidligere erfaring viser at kommunen er svært raske med å sende ut bøter.

Oversikt over fremtidig vedlikeholdsarbeid

Bygården vår er gammel, hvilket medfører at vi ved siden av kontinuerlig vedlikeholdsarbeid, har behov for flere større vedlikeholdsprosjekter. Både styret og beboere har de siste årene diskutert behovet og ønsker for flere større prosjekter. Det er likevel sånn at vi er nødt til å ta en ting av gangen, da slike prosjekter både er svært kostnadsfulle, krever mye arbeid og planlegning, og det underveis kan medføre større ulemper for beboerne. Vi må også huske på at vi de siste årene har gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter, som har medført økte felleskostnader for beboerne. Styret har derfor prøvd å få oversikt over hvilke større vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres de neste årene.

Kommende vedlikeholdsprosjekter

- Rehabilitering av kjelleren
- Utskifting av dører og låser; hovedinngang og inngangsdørene til A + B inngang
- Oppgradere callinganlegget
- Utskifting av vinduer

Dette er noen av områdene styret mener er mest kritisk å følge opp, men vi tar gjerne imot innspill fra dere beboere om det er noe dere mener er mer viktig enn annet, eller om dere kjenner til helt andre ting som dere mener burde prioriteres.

Når det gjelder mindre vedlikeholdsprosjekter, så har vi fortsatt litt arbeid som gjenstår med å få tilbakeføre bakgården etter at vi drenerte. Dette vil derfor også bli et fokus på vårens dugnad, der vi har planer om å plante gress, plante planter, sette opp huskestativet og male veggene.

Videre er det viktig at vi også denne våren og sommeren har fokus på å gjøre tiltak for å unngå nye utbrudd av klesmøll. Det er viktig at vi ikke oppbevarer tekstiler på loftet som ikke er pakket inn i lufttett papp. Vi ber beboerne ta kontakt med styret dersom dere oppdager klesmøll. Vi ber også alle beboere om å passe på å ikke oppbevare mat i kjeller (for eksempel hundemat eller fulgefrø) da dette kan tiltrekke seg rotter.

Økonomi

Styret har et nært samarbeid med OBOS og får stadig anbefalinger fra dem om hvor mye vi må øke felleskostnadene for å dekke de lånene vi har tatt opp for å dekke vedlikeholdsprosjekter og generelle kostnadsøkninger i samfunnet. Som dere har merket har vi vært nødt til å sette opp felleskostnadene i år også.

Planen er at syret skal reforhandle rentene vi har på lånene våre. Det samme gjelder gebyrene på forsikring og andre løpende avtaler vi har. Vi håper å kunne få lagt en langsiktig plan og være mer bevisste på faktiske kostnader som kommer årene fremover og dermed kunne varsle i god tid før framtidige økninger kommer.

Salg av leiligheter

Enhet 8 i A oppgangen har fått nye eiere og vi hilser Erik og Maria velkommen til Arups gate 14!

Tusen takk!

Vi i styret vil gjerne benytte anledningen til å sende ut det varmeste takk til **Elin Kristiansen** for den hyggelige atmosfæren hun har klart å skape i bakgården med beplanting, kreativitet og sitt glade sinne.

Vi setter stor pris på at så mange av dere stiller opp og bidrar til et trivelig og flott bomiljø her i Arups gate 14! 😊

Som følge av den ekstraordinære generalforsamlingen vi hadde nå i januar ønsker vi å ønske Maria i A-oppgangen hjertelig velkommen i styret! Vi er så glade for å få inn et ekstra styremedlem og tror det bli veldig bra 😊

Ida, Elin og Finn

Postnr	Kontokode	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Des	Sum	Kommentarer											
3800	Driftskostnader	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	1 024 428	Lagt inn 5 % pløying i felleskostnader											
3800	Dugnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
390	Driftsinntekter og bud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
390	Sum inntekter	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	85 369	1 024 428												
500	Lønn vaktmester/ånnnet	-	-	-	10 000	-	-	-	-	-	10 000	-	-	20 000	Oppgjort fra kr. 10 000 til kr. 20 000 da vi de siste årene har hatt vaktmester i borettslaget både for sommer og vinter, og derfor ikke betalt for utbetaling vektørnet. f											
510	PP vaktmester/ånnnet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
520	Byggeskisser	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000	Oppgjort med 10 000 for å kunne ta inn nytt styremedlem											
5400	Anliggsavgift	-	1 410	-	-	-	1 410	-	6 945	-	-	-	1 410	-	10 576	Oppgjort med ca 3000 kr ut fra regnskapsplanen for 2024										
610	Elektrisk energi	-	3 100	-	3 100	-	3 100	-	3 100	-	3 100	-	3 100	-	37 200	Oppgjort med ca. 3,5 % øge i tillegg										
637	Skattebøt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vi har gått bort fra avtale med Anticimex										
6602	Drift/vedt hold bygninger	-	9 960	-	9 960	-	9 960	-	9 960	-	9 960	-	9 960	-	119 520	Oppgjort med 3,5 % øge i tillegg										
6607	Kable/TV-utlegg	-	1 275	-	1 275	-	1 275	-	1 275	-	1 275	-	1 275	-	15 300	Justert etter Salutaris fra Telenor for januar 2025										
6609	Drift/vedt hold bensinstasjon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 100	Oppgjort med 3,5 % øge i tillegg										
6612	Drift/vedt hold venting, ell.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 137	Oppgjort med 3,5 % øge i tillegg										
666	Kostnader dugnad (204)	-	-	-	-	5 000	-	6 000	-	-	-	-	-	-	11 000	Posten ble i 2024 oppgjort med 5000 kr for skilt til hagen pr. år.										
670	Forsikringspremier	-	28 961	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 961	Oppgjort etter hva vi betalte i 2024										
671	Bensinstasjoner	-	-	-	-	5 886	-	-	-	-	-	5 700	-	-	11 586											
672	Konsulentonorar	-	-	-	-	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000											
673	Posthold ved firmaer	-	2 923	-	2 923	-	2 923	-	2 923	-	2 923	-	2 923	-	35 076	Oppgjort etter siste Salutaris fra Nova Service AS										
679	Frømsking	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Se post 500 om vaktmester. Vi har ikke betalt for utbetaling de siste årene. Lagt inn pløying på 5,2 Nj, ny avtale. Forutsett har vi ikke innlagt avtalen da en beboer er										
680	Andre kontorkostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
742	Kontingenter	-	-	2 130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 130	Oppgjort etter tall fra 2024										
750	Forsikring bygninger	-	-	-	-	-	-	-	124 987	-	-	-	-	-	124 987	Oppgjort etter tall for 2024 + 3,5 % inflasjonstigning										
772	Reise- og utleggspenge	-	-	35 573	-	35 573	-	-	35 573	-	-	-	-	-	142 290	Oppgjort med 30 % i tillegg med det som står i regnskapet. Oslo kommune sine reiseutgifter og hva Oslo anbefaler oss. Nåværende utgifter er 109 456.										
7722	Felagsavgift	-	-	1 000	-	1 000	-	-	1 000	-	-	-	-	-	4 080											
7724	Bemanningsavgift	-	-	29 985	-	29 985	-	-	29 985	-	-	-	-	-	124 240	Oppgjort med 4 % i tillegg med det som står i regnskapet. Oslo kommune sine reiseutgifter og hva Oslo anbefaler. Nåværende utgift er på 113 788										
7727	Bank og kortgebyr	-	192	-	192	-	192	-	192	-	192	-	192	-	2 300											
779	Fellesskapsnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000											
8100	Fellesskapsnader	-	14 648	-	14 075	-	14 488	-	13 971	-	14 361	-	14 110	-	169 002	Nytt lån og tall for 2025 lagt inn. Se utregning i eget excel-dokument på siden										
8101	Drift	-	150	-	150	-	150	-	150	-	150	-	150	-	1 800	Tall for 2025 lagt inn										
8101	Sum kostnader	85 439	34 100	-	99 513	-	45 538	-	103 489	-	101 002	-	113 671	-	58 670	829 566										
Sum utgifter		22 750	34 262	11 044	43 431	18 120	11 001	48 053	146 096	11 488	11 448	46 609	33 039	86 772												
Postnr som ikke påvirker resultatet, men illustrerer lønnsbilde midt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Postnr som ikke påvirker resultatet, men illustrerer lønnsbilde midt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
9620 84 11238 Lån 1	-	9 914	-	10 926	-	10 487	-	10 074	-	10 591	-	10 181	-	10 695	-	10 290	10 341	-	10 853	-	10 452	-	10 959	-	125 742	Nytt lån og tall for 2025 lagt inn
9620 82 04098 Lån 2	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9620 74 08995 Lån 3	-	-1077	-	-1176	-	-1135	-	-1094	-	-1146	-	-1106	-	-1157	-	-1118	-	-1123	-	-1175	-	-1195	-	-1186	-	-
9620 74 08995 Lån 3	-	-7807	-	-9311	-	-8120	-	-7921	-	-8201	-	-8055	-	-8262	-	-8100	-	-8141	-	-8405	-	-8227	-	-8409	-	-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 4433 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Ida Marie Trætli er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets samlede godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til kr. 45 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Maria Loftheim

Sak 7 Godkjenning av budsjett for 2025

Budsjettet godkjennes

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Borettslaget Arupsgate 14, org nr 948 304 848, vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. mai 1996.

Revidert iht. borettslagsloven av 2005 og vedtatt i generalforsamling 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Arupsgate 14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500,- - kroner femhundre.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en leilighet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet unntatt ved sammenslåing av to leiligheter.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

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

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Borettslaget har ikke forretningsfører. Styrets leder, eventuelt nestleder, og et styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Styrets leder skal til enhver tid være registrert som borettslagets kontaktperson i Brønnøysundregistrene.

Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- valg av revisor dersom aktuelt
- behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

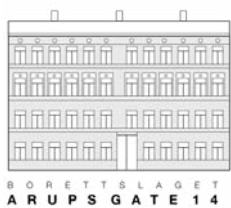
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 01.07.2006.



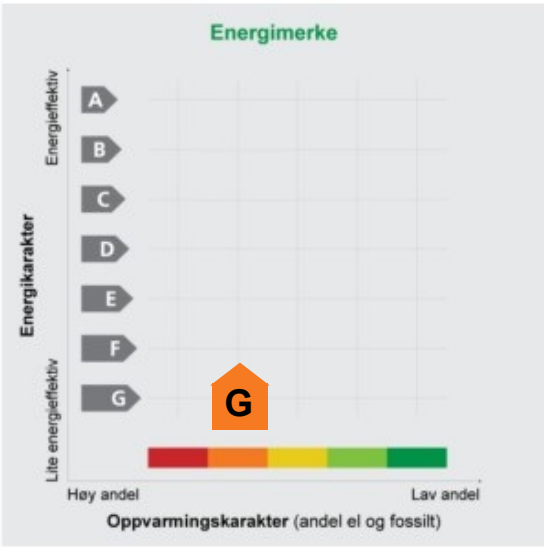
Husordensregler for borettslaget Arups gate 14

- 1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkelte skaper et godt og trygt bomiljø.
- 2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende borettslagsmøte (generalforsamling)
- 3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.
- 4. Ved vannskader o.l. i leiligheten plikter enhver beboer å dokumentere at autorisert utbedring er foretatt ovenfor styret – dette gjelder spesielt i de tilfeller hvor den/de skadelidte leilighet(er) mottar økonomisk støtte fra borettslaget til dekning av påløpte kostnader i forbindelse med skaden. Skader på eiendom generelt skal snarest rapporteres til styret. Enhver beboer kan stilles erstatningsansvarlig ved skader som påføres borettslagets eiendom eller eiendeler.
- 5. Dyr må ikke holdes i leilighet uten skriftlig samtykke fra styret. Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboere må ikke holdes i borettslaget.
- 6. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i bestemte beholdere etter anvisning for kildesortering. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og postkasser må unngås.
- 7. Trapper og trapperepoer rengjøres av rengjøringsfirma 2 ganger i måneden. Leieboere som på grunn av husdyr eller annen grunn forårsaker mye tilsmussing av trapperom skal rengjøre trapper og trapperepoer der dette er nødvendig utover den vanlige rengjøringen.

- I tørkerom eller på loft må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det, og heller ikke henge lenger enn det som er nødvendig for at tøyet skal være tørt. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
- 8. Av hensyn til trappevask og brannsikkerhet, er det ikke lov å ha gjenstander stående i gangene og portrom. Sykler plasseres på anvist plass i bakgård eller kjeller og sportsutstyr o.l. i bodene.
 - 9. Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f. eks maling, radio-og TV-antennner/parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger må ha styrets godkjenning før iverksettelse. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Det må heller ikke gjøres endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
 - 10. Ytterdører samt portaldør skal til enhver tid være låst.
 - 11. Det er beboernes plikt å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 0600 må man vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke forstyrrer naboene. Teppebanking ut av vinduet bør unngås. Tørring av tøy ut av vindu bør skje uten at det er til sjenanse for naboene. Beboere skal varsle naboer i forkant av aktiviteter der støy forventes.
 - 12. Om sommeren plikter leieboerne å la luftventilen(e) i sine kjellerboder stå åpne. Hvis ved lagres ved i kjeller må vedstablene isoleres fra gulv. Stablene må ikke legges inn i bygningsverk, men ha klaring på minst 10 cm. Våt ved må tørkes før den lagres i kjelleren.

Ta hensyn til hverandre, da blir dette et godt sted å bo! 😊

Adresse	Arups gate 14B
Postnr	0192
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	28
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80604122
Bolignr.	H0302
Merkenr.	d90e1c07-7ba3-4708-974c-ff357cf17c79
Dato.	08 Oct 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arups gate 14B	Gårdsnr: 233
Postnr/Sted: 0192 OSLO	Bruksnr: 28
Bolignr: H0302	Seksjonsnr: 0
Dato: 08.10.2022 15:56:31	Festenr: 0
Energimerkenr: d90e1c07-7ba3-4708-974c-ff357cf17c79	Bygningsnr: 80604122
Ansvarlig for energiattesten: *****	
Energimerking er utført av: *****	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Bygningsmessige tiltak

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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Arups gate 14B - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km
	Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	1 min 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Hersleb videregående skole	18 min
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

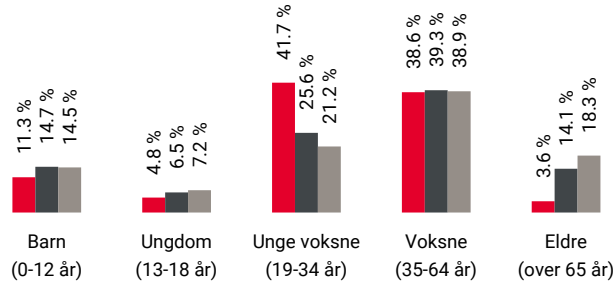


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

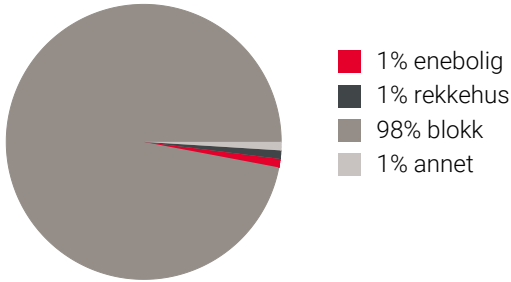


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

	Ruinparken balløkke Ballspill	1 min 	0.1 km
	Gamlebyen skole Ballspill	3 min 	0.2 km
	Grip Gym	8 min 	
	Fresh Fitness Grønland	8 min 	

Boligmasse



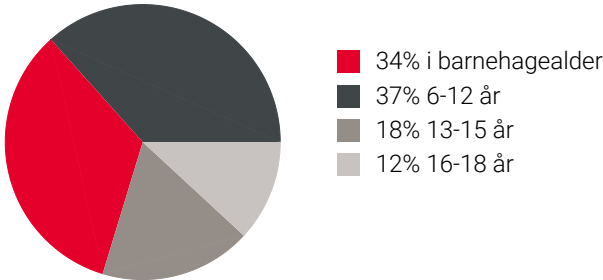
«Nærheten til sentrum og parkene.»

Sitat fra en lokalkjent

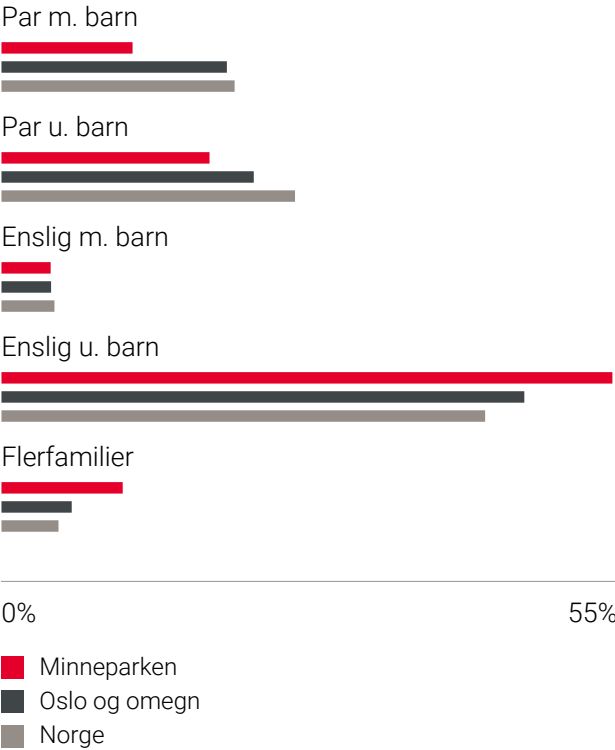
Varer/Tjenester

	Grønland Basar	10 min 
	Apotek 1 Bjørvika	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

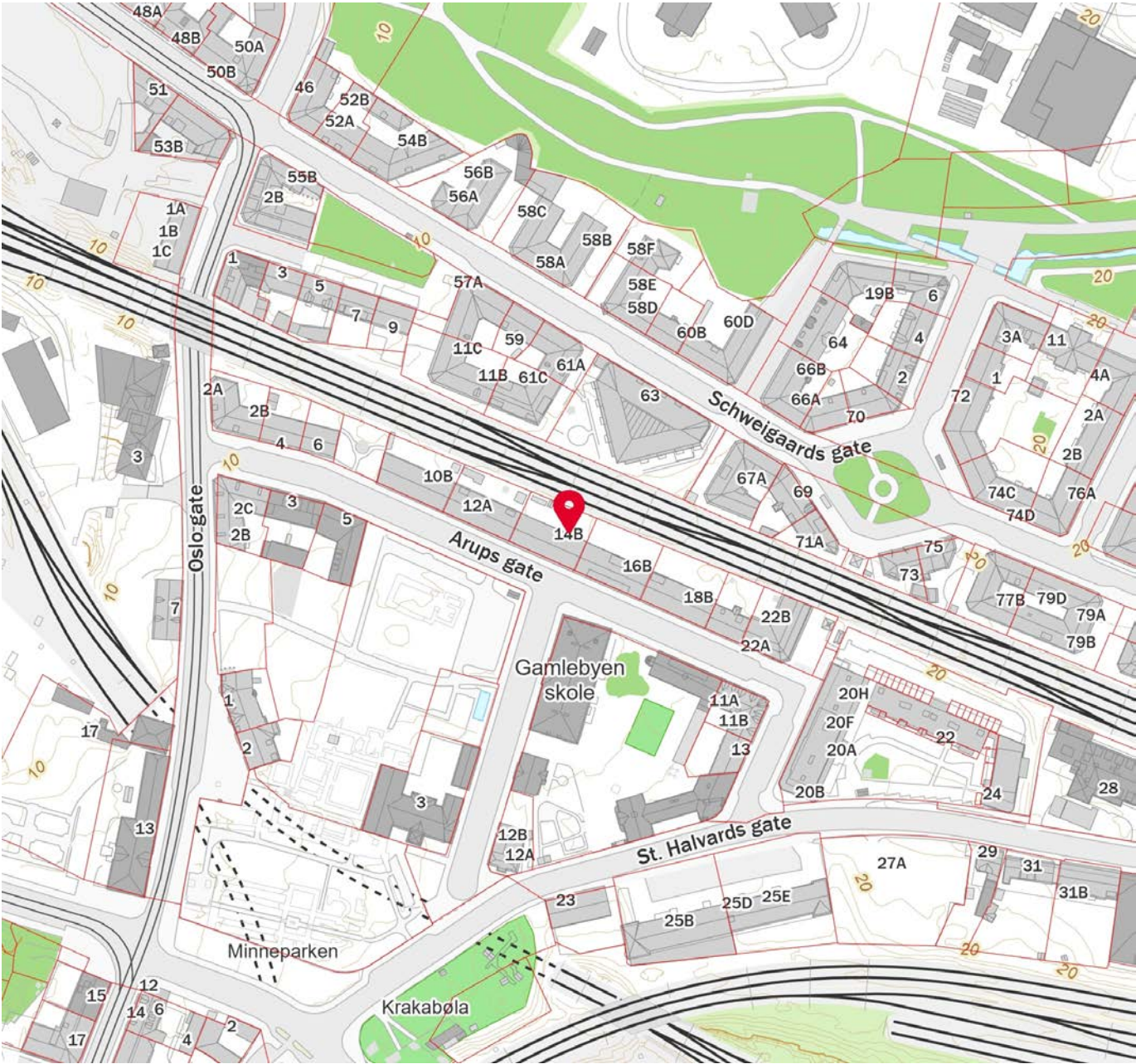


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arups gate 14B
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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