



aktiv.

Arups gate 14B, 0192 OSLO

**Nå kan denne klassiske PERLEN i
rolige Gamlebyen bli din!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 191 205,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 992 555,-
Felleskostn.: Kr 5 966,-
Selger: Emine Isciel

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 69/82 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 28
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1002250307

Stilfull og vakker 3-roms
toppleilighet med
arkitekttegnede løsninger

Denne toppleiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra!

Klassiske detaljer, flommende lys og en herlig takhøyde er beskrivende ord for denne leiligheten. Her har man med stor suksess kombinert det sjarmerende, originale med moderne, skreddersydde innredningsløsninger og materialer. Leiligheten kan ellers by på en flott stue med peis, to soverom, bad med badekar og et unikt, arkitekttegnet kjøkken. Solskinnsdager nytes best i den koselige bakgården, eller i en av de mange idylliske parkene i nabolaget. På de kaldeste vinterdagene trives du nok best i sofakroken med fyr i peisen. Det er et stort råloft over denne leiligheten som man kan søke styret om å få kjøpe deler av og bygge ut.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen47
Energiattest86
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105



Velkommen til Arups gate 14.

Å bo i en klassisk leilighet med en slik sjarm og eleganse er mat for sjelen og en drøm for mange!

Den flotte klassiske bygården fra 1800-tallet ligger i rolige omgivelser i Gamlebyen. Leiligheten finner du i 4.etg. (toppetasjen).

Det lyse og luftige inngangspartiet gir et et svært godt førsteinntrykk med sine rene overflater og tøffe kryssfinèrplater i himling. Industrigulvet med v.kabler i entre og kjøkken ble behandlet med Steifix i 2022 og malt med gulvmaling i 2024.





De flotte stuerommet vil nok begeistre deg.

De store vinduene inviterer
den idylliske utsikten inn.

Her kan du innrede med en stor sofagruppe,
i tillegg til flere oppbevaringsmøbler langs
veggflatene. Takhøyden er 3,05m.

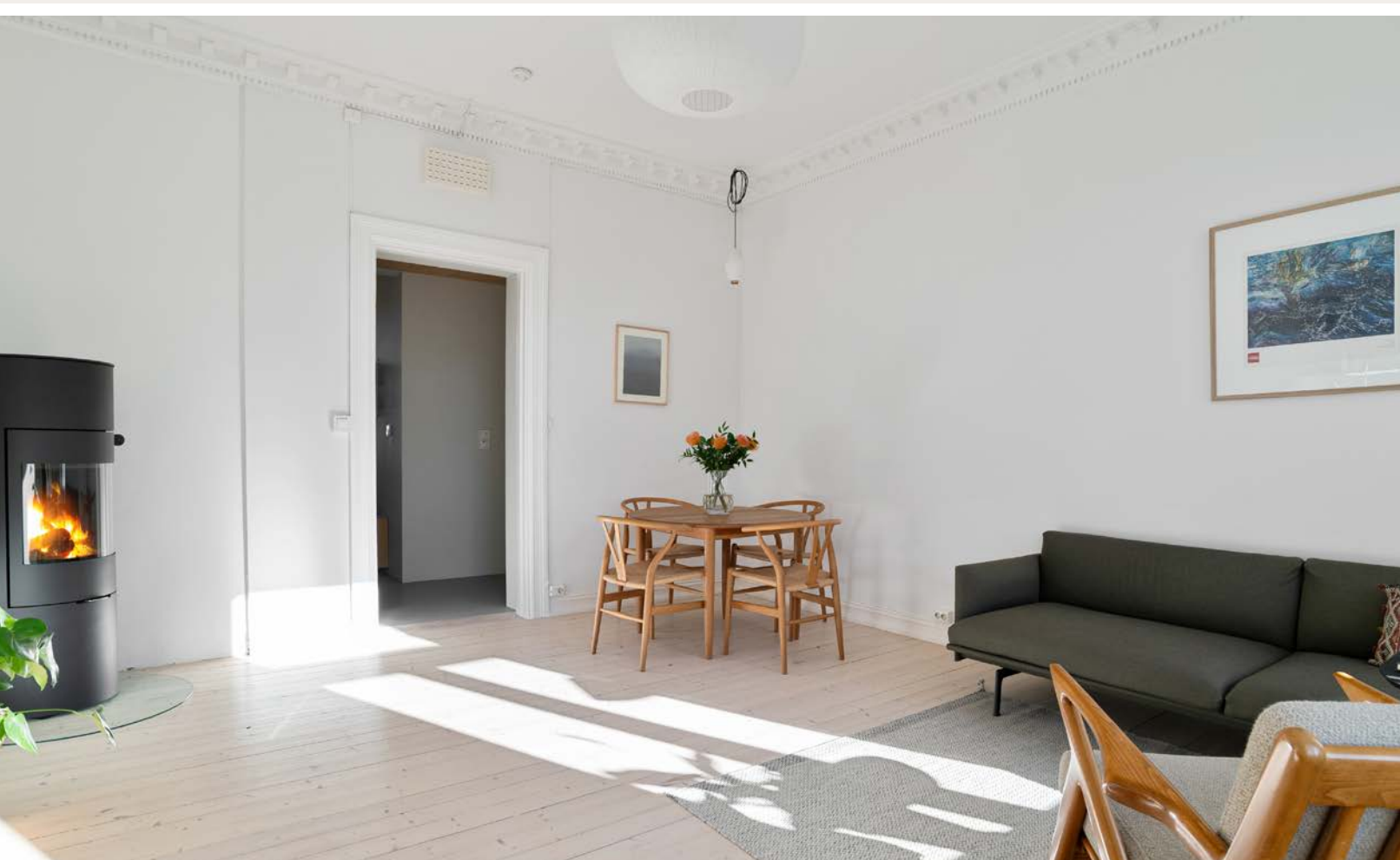
Selger: "Jeg forelsket meg i leiligheten fra
første stund. Lyset som flommet gjennom
hele leiligheten. Takhøyden, luftigheten og
de vakre, klassiske detaljene."





Den originale stukkaturen er bevart og skaper en flott ramme rundt rommet.

Spisestuen har sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet. Det er også godt med gulvplass til å utvide med et større spisebord når det trengs. Den fine rosetten i taket er rommets smykke.





Den moderne peisovnen sørger for rikelig med kos og varme på de kjøligste dagene.

Pipeløpet i stue og antatt i soverom er rehabilitert i 2006 i regi av borettslaget.
Peisovnen ble montert ca 2021.

De slipte, lyse tregulvene tilfører rommene en perfekt dose lunhet.





“Jeg har satt stor pris på de ulike sonene i leiligheten!”



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og flere arkitekttegnede løsninger. Den store arbeidsflaten vil den som kokkelerer sette pris på.





De lyse, glatte, folierte frontene fra Kvik kjøkken i kombinasjon med fronter i kryssfiner og hyller ble innstallert i 2017. Legg også merke til detaljen med kryssfinerplater i vinduskarm. De unike og fine løsningene gir kjøkkenet et gjennomført og personlig uttrykk.





Det er integrert komfyr med induksjons
platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/frys.



En åpen hylle som et designelement, skaper også ett visuelt sett mye større rom samtidig som det gir god oversikt.

Her har du også en koselig frokostplass -
Perfekt for raske frokoster i farta!





En mellomgang leder til leilighetens soverom. Her er det også ekstra oppbevaringshyller og oppheng.



Soverom 1 - Rommet er i dag benyttet som barnerom, men fungerer utmerket som et kontor eller gjesterom.

Kanskje er du den neste som skal våkne opp til denne utsikten!

Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rikelig med lagringsplass i en stor garderobeløsning.





Luksus med et eget "mini vaskerom". Bak gardinforhenget er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rundt vaskesøylen er det laget en praktisk og fin oppbevaringsløsning.



Romslig og pent flislagt bad med badekar. Varmekabler i gulv.
Baderominnredning og belysning ble oppgradert i 2017/2021. Balansert, mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten med tilluftsventiler i oppholdsrom, samt avtrekk i bad og kjøkken.



Plantegning



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

Alternativ planløsning



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



Det er et stort råloft over denne leiligheten som man kan søke styret om å få kjøpe deler av og bygge ut.

Sitat selger:

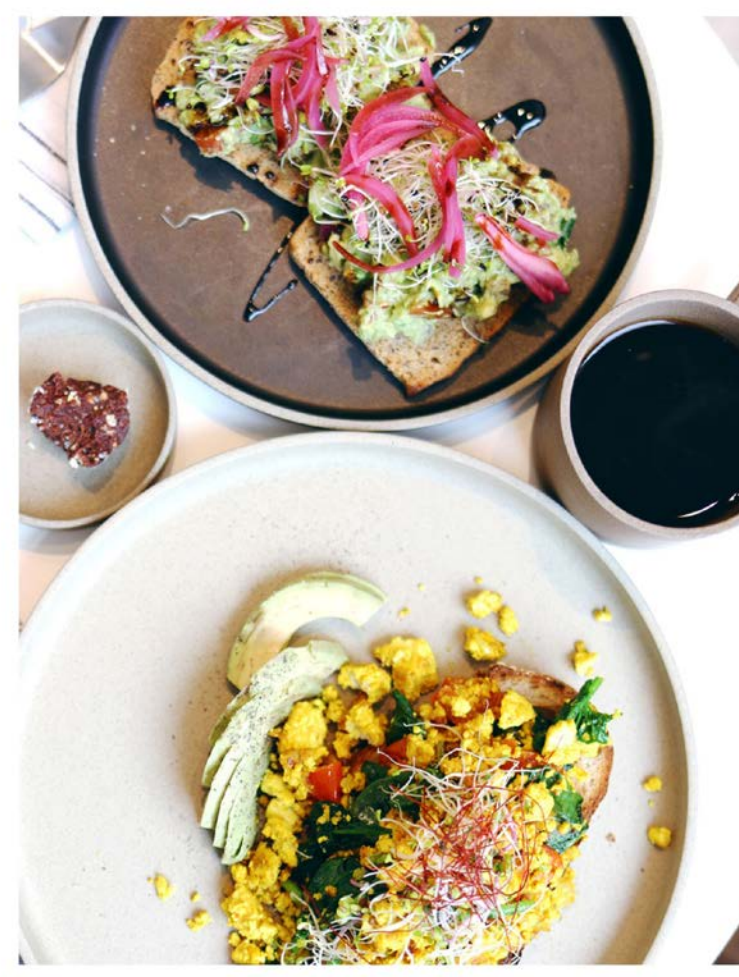
"Vil spesielt fremheve sommerhalvåret i bakgården med drivhus og hyggelig beplantning

og grillområde hvor man kan spise god mat enten alene eller med gode naboer. Her gror det alt du kan tenke deg av urter og er du lang nok kan du også plukke moreller fra treet i bakgården. Det er sandkasse og huske til de barna så her vil både store og små trives."



Nærområdet er preget av frodige turområder, til tross for at du har nærhet til alle storbyens fasiliteter.







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**



Intervju med selger

Strømforbruk? Strømforbruk 5300 kWh hittil i år (per oktober)

Hvordan er parkeringsmulighetene?
Det er gode parkeringsmuligheter utenfor boligen med el-ladere.

Når kjøpte dere eiendommen?
2022

Hva var avgjørende for valget deres?
Beliggenheten og leilighetens unike sjarm og gode planløsning. Leiligheten ligger sentralt med nærhet til alt samtidig i en rolig og fargerik gate med parken rett utenfor boligen.

Hvorfor skal dere flytte?
Større leilighet.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Det gode naboskapet, bakgården og drivhuset som bugner av tomater, agurker, urter og bær i sommerhalvåret. Kommer også til å savne lysforholdene i leiligheten.

Hva har dere likt best med området?
Nærheten til alt det fine Oslo har å by på. En kort spasertur for å bade i Bjørvika, kaffe på Fuglen, spise god mat på Grønland fra alle verdens hjørner,

skate i parken utenfor leiligheten eller spasere opp til Ekeberg for en løpetur i skogen.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Nei

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vil spesielt understreke sommerhalvåret i bakgården med drivhus og hyggelig beplantning og grillområde hvor man kan spise god mat enten alene eller med gode naboer. Her gror det alt du kan tenke deg av urter og er du lang nok kan du også plukke moreller fra treet i bakgården. Det er sandkasse og huske til de barna så her vil både store og små trives.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:
Sentralt, stille, fin utsikt

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 69 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 9 m² Kjellerbod.

4. etasje
BRA-i: 69 m² Entré, åpent kjøkken med spiseplass, stue, bad/wc, mellomgang og to soverom.

BRA-e: 4 m² Loftsbod.

Tomtetype
Eiet

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

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. Svartdalesparken 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, The Vandeley 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 vedfyrt 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

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

Bygningssakkyndig
Pål Andreas Rønning

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder. Ny drenering mot grunnmur under terrengnivå i bakgården er etablert i 2024 i henhold til eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært (Bonus Bygg AS, Royal Rørlegger Service AS, Ende Rørlegger, M&T Byggetjenester ANS). Tidligere eier har skiftet toalett 2017. Installert nytt baderomsmøbel med servant 2017. Ny himling og belysning 2022.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Det ble gjennomført et større arbeid i 2024 hvor deler av kjelleren ble drenert.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er litt helning på gulv i stue. Ubetydlig.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært (Proff Elektriker AS. Revolt AS. Elektro-partner AS). Utskifting av hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kabler, nye stikkontakter og lysbrytere, nye lamper/downlights i gang 2017. Varmekabler i gulv på kjøkken/gang 2017. Nye downligths og ledbelysning på bad og gang 2022.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Sluttkontroll av sikringskap med kurser, Proff Elektriker AS, 2018.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Det er el-bil ladere i gaten.

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

Beskrivelse Det ble oppdaget klesmøll i 2023, hovedsaklig i en leilighet i oppgang A og noe på loftet. Alle boder ble tømt og tekstiler ble sendt til frysebehandling.

Innhold

Entré, åpent kjøkken med spiseplass, stue, bad/wc, mellomgang og to soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 9,2 kvm og en loftsbod på ca 4,4 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1982 og 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er utvendig preget av aldring og stedvis noe oppsprekking i trevirke og funksjonsfeil ved at ett vindu og vindusgrep i kjøkken er vanskelig å åpne/ lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på

overnevnte gulv.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv, foran peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter, samt at pipemur i soverom i vesentlig grad er innebygget i garderobeløsning og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.
- Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1985 og 1999 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at en soveromsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forhold som har fått TG3:

- Varmtvannsbereder: TG-3 er satt med tanke alder på varmtvannsbereder fra antatt ca 1985, innebygget over himling i bad. Det ble registrert vesentlige rustdannelser på ytre stål mantel og tappeplugg til bereder, fuktskjolder fra antatt tidligere vannlekkasjer ble registrert på bereder og på oversiden av innspeksjonsluke i himling. Berederen er ikke lekkasjesikret. Det er ikke etablert avrenningsspalte i inspeksjonsluke. Utbedringskostnader er estimert til kr 10 000 - 50 000,-.
- Våtrom: TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1985 i henhold til levetidsbetraktning. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i

nær fremtid/umiddelbart. Utbedringskostnader er estimert til kr 150 000 - 300 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Oversikt over gjenstander som IKKE medfølger:

- Hovedsoverom: Lampe i tak, 2 x nattlamper, knaggrekker og hyller
- Mellomgang: Knagger
- Soverom: Lampe i tak
- Kjøkken: Lampe i tak, vegglampe, sittebenk, stringhyller og gardiner
- Stue: 2 x taklamper, stringhyller og tv-benk

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

517376

Diverse

- Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Peisovn. Varmekabler i entré, kjøkken og bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 456 321

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 825 285

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Felleskostnader er på kr 5 966,- pr. måned og er fordelt slik:

- Dugnad kr 50,-

- Felleskostnader kr 5 916,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker

leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, trappevask, 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 5966

Andel Fellesgjeld

Kr 191 205

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Andel fellesformue

Kr 19 704

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Arupsgate 14 Borettslag

Organisasjonsnummer

948304848

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Styreleder er Maria Loftheim.

Info fra mail mottatt fra styreleder datert

19.10.2025.

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

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.02.25 på grunn av generell høy prisvekst på en rekke tjenester.

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.

Telenettet driftes av Telia likt tidligere år.

Utdrag fra styrets årsberetning:

Dugnader

Styret organiserte to dugnader i 2024, vår og høst. Vi fikk 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 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 kjeller
I august i år 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 strømgregningen vår. I dag er borettslagets utgift til strøm ganske lav, da vi har en relativt lav temperatur i fellesarealene.

Lekeplassen i Arupsgate 8
I forbindelse med at borettslaget har sagt opp sin avtale er ikke de lengre ansvarlige for vedlikeholdet.

Loftsutbygging
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.

I følge styreleder er styret positive til at leiligheter i 4.etg. kan kjøpe ut deler av loftet for utbygging. Dersom man har et ønske om dette må en søknad sendes til styret og deretter styrebehandles på årsmøtet i borettslaget.

Styret ber derfor alle beboere om å være oppmerksomme dersom man ser at det er lagt gamle møbler eller annet søppel utenfor bygget vårt da kommunen er svært raske med å sende ut bøter.

Beboerne oppfordres også til å være flinke med å lukke porten og oppgangene slik at ikke uvedkommende kommer inn.

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

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: 5,70%
Restsaldo 1 324 019,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208204998
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 273 876,00
Innfrielsesdato: 30.09.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208411128
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 1 136 027,00
Innfrielsesdato: 30.09.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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. Normalt avklares forkjøpsretten ca 1 uke etter salget.

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 Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 28 i Oslo kommune.Andelsnr. 7 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 veggrunn/ jernbanegrunn

28.11.1979 - Dokumentnr: 521206 - Rettighet
Rettighetshaver: Aune Kjell Vidar
Født: 01/04-1952
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 - Utskifting 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

Byggetegninger
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Asplan Prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert soverom er i senere tid inndelt/ombygget til to soverom og mellomgang med oppførte lettvegger, samt at lettvegg mellom entre og kjøkken er demontert i senere tid, ukjent år.
Nevnte ombygginger er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 800 000 (Prisantydning)

191 205 (Andel av fellesgjeld)

6 991 205 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 992 555 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 000 455 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 003 255 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 800 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca
1 910 Sikkerhetsstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
0 Visninger pr. stk. kr. 2.800,- (2 første visninger er gratis)
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 70 738

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

Ansvarlig megler
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
29.10.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

1

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier har skiftet toalett 2017. Installert nytt baderomsmøbel med servant 2017. Ny himling og belysning 2022.

Arbeid utført av

Bonus Bygg AS, Royal Rørlegger Service AS, Ende Rørlegger, M&T Byggetjenester ANS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det ble gjennomført et større arbeid i 2024 hvor deler kjelleren ble drenert.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt helning på gulv i stue. Ubetydlig.

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kabler, nye stikkontakter og lysbrytere, nye lamper/downlights i gang 2017. Varmekabler i gulv på kjøkken/gang 2017. Nye downligths og ledbelysning på bad og gang 2022.

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS. Revolt AS. Elektro-partner AS.

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll av sikringskap med kurser, Proff Elektriker AS, 2018

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er el-bil ladere i gaten

Document reference: 1002250307

Initialer selger: EI

2

66

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget klesmøll i 2023, hovedsaklig i en leilighet i oppgang A og noe på loftet. Alle boder ble tømt og tekstiler ble sendt til frysebehandling.

Initialer selger: EI

3

67

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250307

Initialer selger: EI

4

68

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emine Isciel	cbc6408faec874e734fa4372eb7930d9f2f3d86d	30.10.2025 14:12:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250307

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

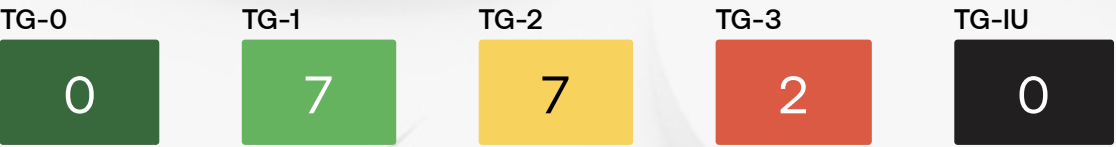
69

Arups gate 14B 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1893
BRA: 69 m²
BRA (ny arealstandard): 82 m²
BRA-i (ny arealstandard): 69 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37255>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.10.2025	28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Emine Isciel	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Telefon:

99511869

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Epost:

paal@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO

TAKSTHUSET

REKONSTRUKSJON



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:

Arups gate 14B, 0192 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

233

Bruksnr:

28

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

7

Leilighetsnr:

Byggeår:

1893

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Arups gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv.

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Ny drenering mot grunnmur under terrengnivå i bakgården er etablert i 2024 i henhold til eier.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier: 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue, mellomgang, 2 soverom.	
Totalt m²	69	69	0		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	69	69	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	82	69	13	0	0

Kommentar til arealberegning	
Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 9,2 m2 og en loftsbod på ca 4,4 m2.	

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1982 i kjøkken. 3-lags isolerglassvinduer fra 1985 mot gate. Doble vinduer fra byggeår i kjøkken, som ett mindre vindu.	
Vinduer mot gate har etablert luftespale i vindusrammer, det er ikke montert innvendige luftespjeld foran luftespaltene med åpne/lukke funksjon.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1985. Klassifiseringsmerking som viser nivå på lydklassifisering i rygg av dørblad er overmalt. Døren har slarkete dørgrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For alder på vinduer og dør mot fellesareal, se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1982 og 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er utvendig preget av aldring og stedvis noe oppsprekking i trevirke og funksjonsfeil ved at ett vindu og vindusgrep i kjøkken er vanskelig å åpne/lukke.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1982 og 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett sovrom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue og antatt i soverom er rehabilitert i 2006 i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør, i henhold til tidligere eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra ca 2021. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og trekk.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og dels en side i åpent kjøkken. Pipemur i soverom er innebygget i garderobeløsning og derfor vanskelig/ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.	
TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv, foran peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter, samt at pipemur i soverom i vesentlig grad er innebygget i garderobeløsning og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.	
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold med behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fristille alle sider av pipemur i leiligheten så tilfredstillende besiktigelse kan gjennomføres. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017. Lyse, glatte, folierte fronter fra Kvik kjøkken samt kryssfiner fronter og hylleløsning. Lys kompakt laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Opplegg vaskemaskinsøyle i garderobeløsning i entre, tilstøtende til kjøkkeninnredning. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Asplan Prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert soverom er i senere tid inndelt/ombygget til to soverom og mellomgang med oppførte lettvegger, samt at lettvegg mellom entre og kjøkken er demontert i senere tid, ukjent år. Nevnte ombygginger er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
--	--

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Bygningsanmeldelse - Arups gate 14. Oppføring av Våningshus i 4 etasjer. Datert 26.11 1892. Expeditions-Dokument - Arups gate 14. Oppføring av Våningshus. Attestert 29.11.1893 Ferdigattest - Arups gate 14. Arbeidets art: Innredning bad og WC, utskiftning av vinduer, m.m. Datert 08.10.1986. Ferdigattest - Arups gate 14. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i gården). Datert 16.12.1998.	
---	--

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensorer i leiligheten samt fellesareal. En røykvarsler fra ukjent år. Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra kjøkkenvindu.	
--	--

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast- og støpejerns avløpsopplegg.	
---	--

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Felles plast avløpsopplegg fra antatt ca 1985. Felles støpejerns avløpsopplegg fra antatt ca 1936. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1985 og 2017 i bad og 2017 i kjøkken.	
---	--

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Kobberrør er benyttet som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.	
--	--

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1985 og 1999 i bad, fra ca 1985 og 2017 i kjøkken. Felles kaldtvannsopplegg i gården fra antatt ca 1985.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert bak flislagt luke i vegg i bad. Hovedstoppekranen fungerer som tiltenkt. I tillegg er det montert stoppekraner i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1985 og 1999 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i entre og åpent kjøkken fra 2017, ukjent år i bad. LED downlight belysning i entre fra 2023 og fra 2025 i bad. Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i entre med jordfeil automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2017, i henhold til tidligere eier. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 som er på 25 ampere og ikke 20 ampere som oppført.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert i 2016- 2017 i henhold til tidligere eier.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 13.01.2025.	
TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Separat varmtvannsbereder over himling i bad.	
Fundament	
Innebygget varmtvannsbereder plassert på veggmonterte bærejern over himling i bad. Adkomst via mindre inspeksjonsluke i himling.	
Årstall	
Antatt ca 1985.	
Størrelse	
Ca 110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Kontroll av ventilasjonsanlegget ble gjennomført i gården i 2024, i henhold til eier.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert, mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og kjøkken. Felles ventilasjonsaggregat er montert på loft. Ventilasjonsanlegget ble etablert i gården i ca 1998. Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate uten innvendige åpne/lukke spjeld.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.	
TG-3 er satt med tanke alder på varmtvannsbereder fra antatt ca 1985, innebygget over himling i bad. Det ble registrert vesentlige rustdannelser på ytre stål mantel og tappeplugg til bereder, fuktskjolder fra antatt tidligere vannlekkasjer ble registrert på bereder og på oversiden av inspeksjonsluke i himling. Berederen er ikke lekkasjesikret. Det er ikke etablert avrenningsspalte i inspeksjonsluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Malte fliser i bad, behandlet industrigulv i entre og åpent kjøkken, forøvrig lakkert tregulv.	
Industrigulv i entre og åpent kjøkken er montert i 2017, senere slipt og behandlet med Steinfix i 2022.	
Tregulv er slipt og lakkert i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulv i leiligheten fremstår som godt ivaretatte.	

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1985 med bl.a plast gulvsluk, senere er taket i badet senket med ny himling i 2022, ny servant og servantskap samt nytt klosett i 2017, i henhold til tidligere prospekt. Malte fliser på gulv og fliser på vegger fra antatt senere tid. Gulvfliser er malt i 2024.	
Sanitærutstyr i bad: Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på antatt kompakt laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Innebygget badekar med togreps badebatteri. Dårlig avrenning gjennom servantavløp. Klosett er festet noe statisk dårlig til gulv med silikonfuge.	
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i våtsone, det ble ikke registrert negative forhold.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist er ca 2,0 cm. Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av plast vannlås og klemring for tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning av støp og 32 mm avløpsrør dykket ned i vannlås.	
Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1985 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, rupanel og malte plater i mellomgang, malte plater/rupanel i ett soverom, malte plater i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Kryssfiner plater i entre, malt rabitzpuss med stukkatur og rosett i stue, malt rabitzpuss med dels stukkatur i begge soverom, forøvrig malte plater.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 3,05 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Stedvis noe sprek/rissdannelser i rabitzpuss i stue.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lys, glattlakkert baderomsdør fra antatt 2017. Malte fyllingsdører fra byggeår til begge soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot entre. En fyllingsdør til soverom er avkuttet i overkant.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at en soveromsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

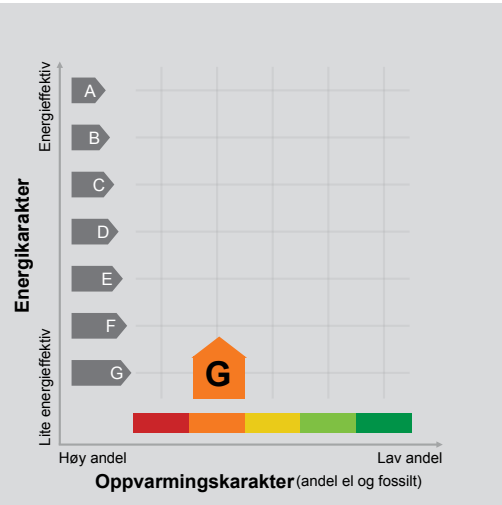
Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Integrert, plassbygget garderobeløsning i entre oppført med kryssfiner plater og Elfa innredning som hylleløsning. Frittstående garderobeskap i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Adresse	Arups gate 14B
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80604122
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-176458
Dato	04.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

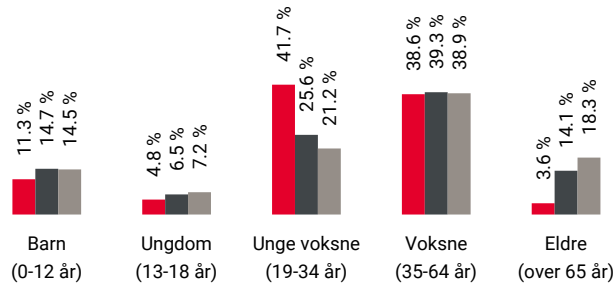
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	1 min 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 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 Urtehaven barnehager (0-5 ... 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

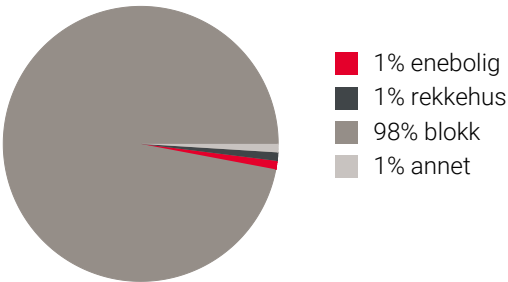


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

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



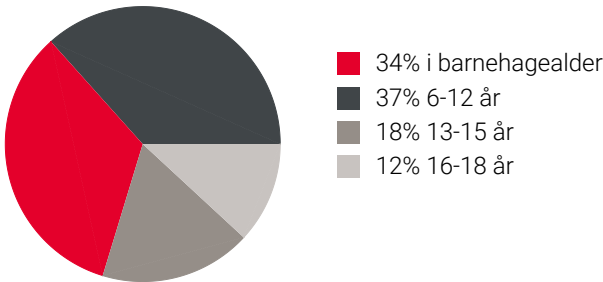
«Nærheten til sentrum og parkene.»

Sitat fra en lokalkjent

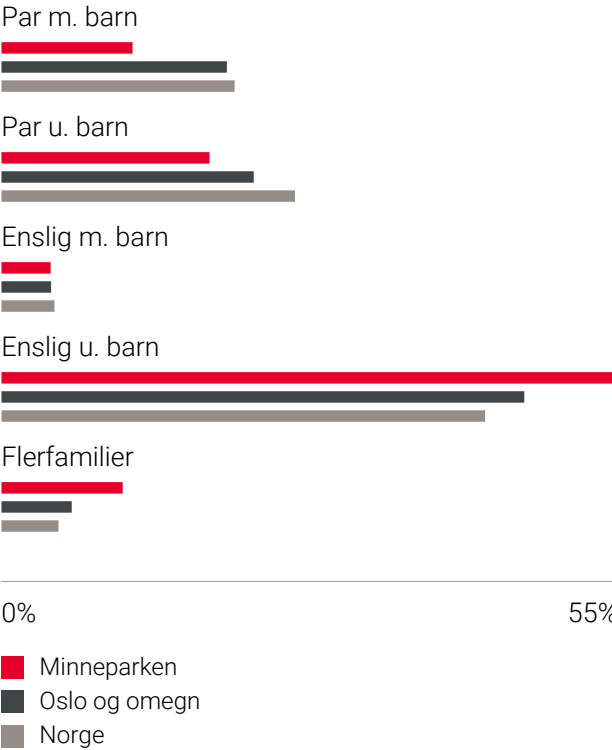
Varer/Tjenester

	Grønland Basar	10 min 
	Apotek 1 Bjørvika	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

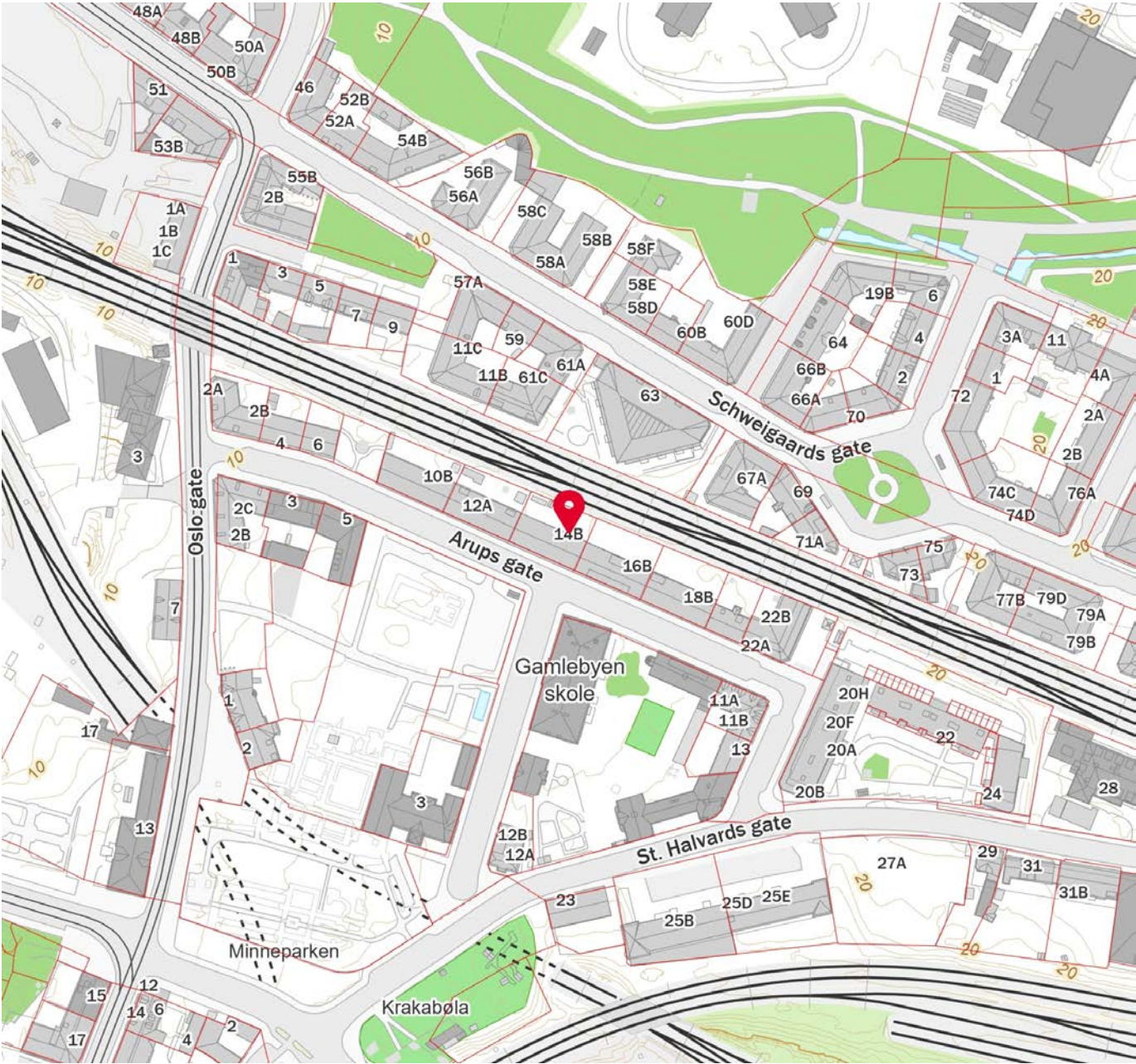
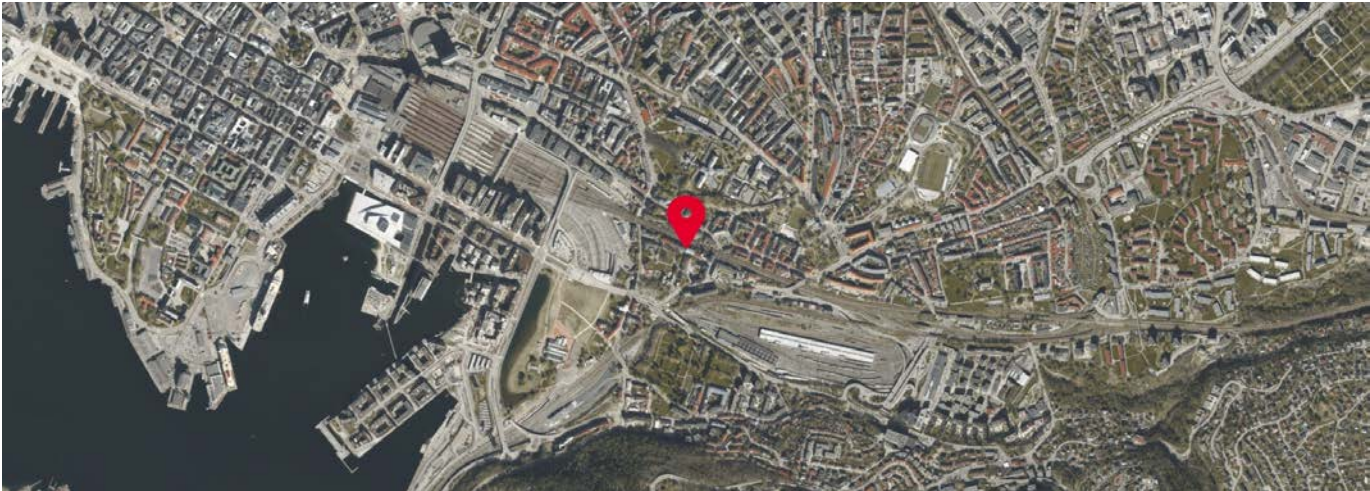


Familiesammensetning



Sivilstand

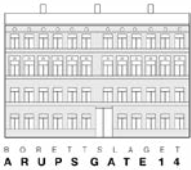
		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 godkjennelse 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. Tøking 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! 😊



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.

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(borett) 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

(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), brannslukningsutstyr. 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), brannslukningsutstyr, 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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 tvangsfullbyrdslovens 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.



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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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