

aktiv.





Eiendomsmegler

## Martine Østdahl

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 253 034,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 204 424,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 479,-  
**Selger:** Dan Jakob Wangen  
Miriam Byhring

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1893  
**BRA-i/BRA Total** 98/127 kvm  
**Tomtstr.:** 610.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 28  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1002260113

## DITT NYE HJEM?

Drømmer du om en klassisk bygårdsleilighet hvor både små og store kan trives i mange år fremover?

Velkommen til en lys, gjennomgående og romslig 4-roms med en sjelden kombinasjon av klassisk sjarm og familievennlige kvaliteter. Her får du store oppholdsrom, god takhøyde, peis, stukkatur og rosett, samtidig som planløsningen passer godt til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra vinduene har du grønt utsyn på begge sider. Den skjermede bakgården hvor barna kan leke trygt mens du følger med fra kjøkkenet - gir den gode, litt nostalgiske følelsen av å kunne rope inn til middag eller sende ned en nystekt vaffel. Her bor du i en rolig og populær gate med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og sentrumstilbud.

- 3 soverom
- Flott bakgård
- Bodareal på 29 kvm
- Høy 1.etg
- Ca. 3 m takhøyde



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	46
Om eiendommen .....	50
Egenerklæring .....	85
Energiattest .....	93
Nabolagsprofil .....	100
Forbrukerinformasjon .....	142
Budskjema .....	143



# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten høsten 2018.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vi overtar et familiehus. Hadde det ikke vært for det, hadde vi sannsynligvis blitt boende her.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Vi hadde allerede bodd fem år i nabolaget og trivdes veldig godt i Gamlebyen. Da vi skulle se etter ny leilighet, så vi egentlig på flere ulike områder, men kom ganske raskt tilbake til at det var her vi ønsket å bli boende. For oss føltes denne leiligheten som en mulighet til å starte en ny fase av livet – med litt mer plass, hund og etter hvert barn. Vi ble veldig

sjarmert av det klassiske preget en gammel bygård har, og spesielt av den lyse, romslige stuen med de store vinduene. Vi opplevde den som en leilighet som både hadde sjarm og fungerte godt i hverdagen.

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

Med hund og små barn har vi elsket å bo i første etasje, med hagen i bakgården veldig tilgjengelig rett utenfor vinduet. Det har gjort hverdagen veldig enkel. Barna kan for eksempel leke ute mens vi lager middag inne, og det er kort vei ut hvis vi trenger litt luft eller vil møte naboene. Det er også utrolig praktisk i hverdagen. Bagasje, matlevering og alt mulig annet kan tas rett inn vinduet fra gatenivå. Det høres kanskje banalt ut, men det er sånne ting vi virkelig setter pris på.

Vi har også likt det å være en del av bylivet rundt oss, samtidig som vi kan trekke opp persiennene og være helt for oss selv når vi ønsker det. Den kombinasjonen kommer vi til å savne. Boligens utforming med en stor stue med god plass til langbord på 3 meter er noe vi har hatt stor glede av. Med en åpen løsning inn til kjøkkenet føles avstanden kort, samtidig som oppvasken ikke kan sees mens vi spiser.

## Hvordan er naboene?

Naboene er helt fantastiske. Det er kun 15 boenheter i gården, og det gjør at alle kjenner alle – på en hyggelig og uformell måte. Vi har fellessamlinger ute, slår alltid av en prat når vi møtes, og det er lav terskel for å banke på hos hverandre hvis vi trenger et egg, litt hjelp eller noen til å vanne plantene når vi er bortreist. Det er flere

barn i gården og de møtes ofte ute i bakgården.

#### **Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?**

Strømforbruket har ligget på cirka 17 000–21 000 kWh per år.

Dette vil naturligvis variere med bruk, antall personer i husstanden, temperatur og hvor mye man fyrer eller oppholder seg hjemme, men det gir et bilde av vårt forbruk de siste årene.

#### **Hva har dere likt best med området?**

Vi elsker at det er så sentralt, samtidig som Arups gate er en rolig gate med lite trafikk. I tillegg gjør parken på andre siden av gata at vi får følelsen av å bo i en grønn lunge.

Beliggenheten er noe av det vi har satt aller mest pris på. På rundt ti minutter kan vi gå til skogen ved Ekeberg, turstiene langs Alnaelven, sjøen i Bjørvika/Oslofjorden eller kafeer og utesteder på Tøyen og Grønland. Det gir en veldig fin variasjon i hverdagen – ingen ting føles langt unna. Vi går ofte ut døra uten en plan, og ender opp med å tilbringe dagen på ulike arrangementer og steder i nærområdet.

Det er også mye hyggelig som skjer i nærområdet, som julemarked på Gamlebyen Loft og konserter og arrangementer i regi av Gamlebyen Sport og Fritid. Vi liker veldig godt at det er så mange lokale steder rett i nærheten. Det er enkelt å slå av en prat på Gamle Oslo Delikatesse, Rosa bøker, ZZ Pizza, Madlove, Joker eller andre steder i nabolaget. Alt føles nært, men samtidig bor vi i en gate som føles rolig og hjemlig.

#### **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Morgensolen kommer inn kjøkkenvinduet, og fra rundt klokken 12 kommer solen inn gjennom

stuevindue og blir der utover ettermiddagen. Det gir et veldig fint lys i stuen, som er et av rommene vi er aller mest glad i. Leiligheten er gjennomgående og oppleves sval selv på varme sommerdager. På kvelden kan solnedgangen nytes enten i bakgården eller fra ruinene i parken på andre siden av gaten.

#### **Vinter, vår, sommer og høst – hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Om vinteren er det veldig koselig å tenne i peisen hjemme, eller gå bort til Fuglen for kaffe og surdeigsbrød. Et sikkert vårtegn er å ligge i sengen og høre fuglene kvitre utenfor. Når våren kommer, våkner også nabolaget litt mer til liv. Preik har en av de beste uteserveringene, med sol hele kvelden. Om sommeren oppleves boligen som lys, luftig og behagelig. Vi har ofte vinduene åpne og liker veldig godt å få litt av livet i gaten inn i leiligheten. Det er hyggelig å kunne slå av en prat med en nabo gjennom vinduet eller bare følge litt med på det som skjer utenfor. Ruinparken og Klosterenga er deilige steder å slappe av i sommervarmen, og det er kort vei ned til et kveldsbad i Oslobukta. Om høsten er trærne i parken praktfulle når de skifter fra grønt til rødt, oransje og gult. Det gir en veldig fin ramme rundt både leiligheten og området.

#### **Til slutt – beskriv boligen med tre ord!**

Lys, romslig og praktisk.





STUE



## LYS STUE

Stuen er lys og romslig med god plass til avslapning og hygge. Klassiske elementer som god takhøyde og store vindusflater tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Rekken med vindusflater gjør at omgivelsene utenfor blir invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

De lyse bambusgulvene i stuen ble slipt i 2026 og gir rommet et moderne, lyst og luksuriøst uttrykk.





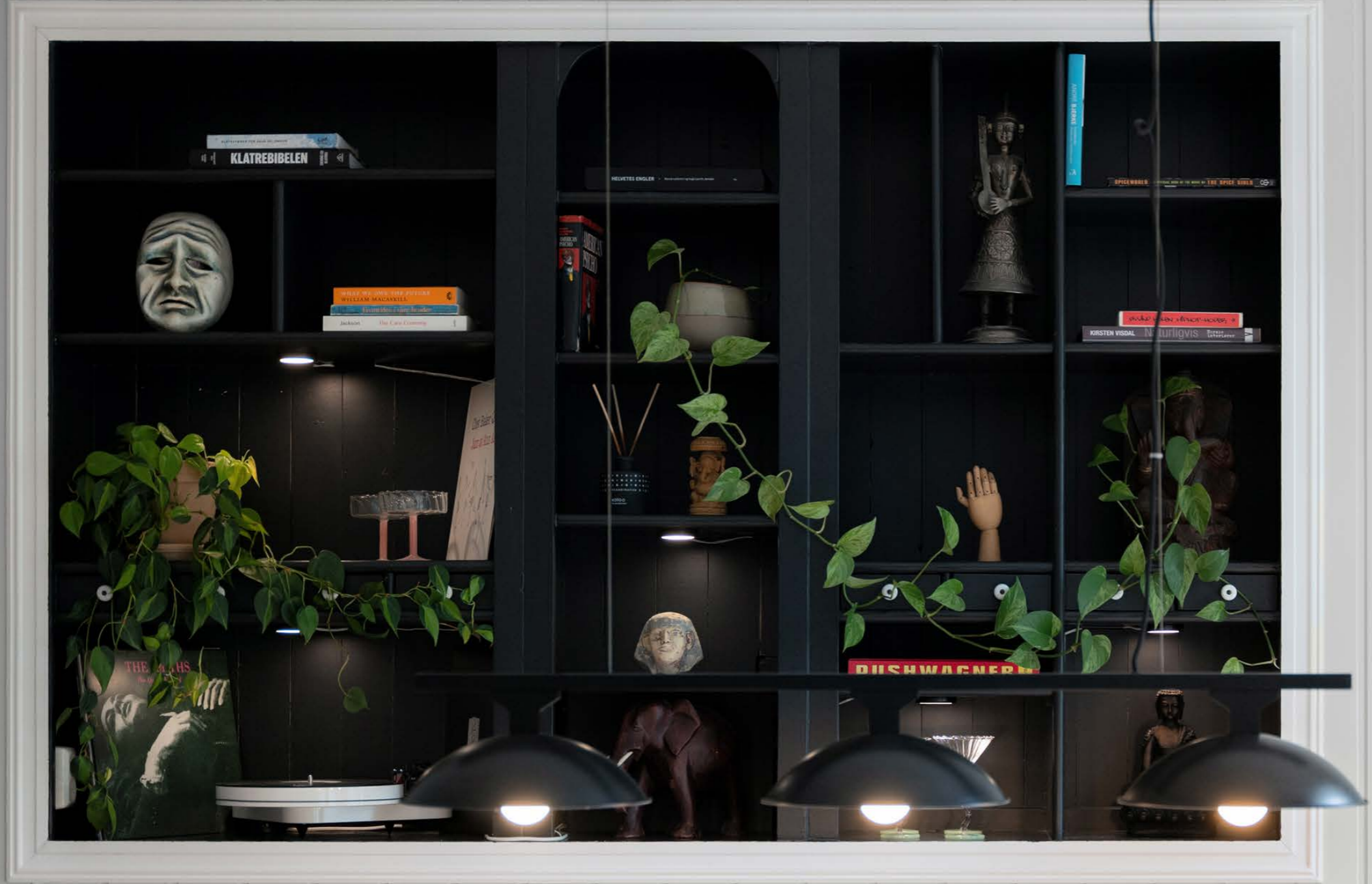
Her ligger alt til rette for både koselige filmkvelder med familien og sene kvelder med venner.

Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på ca 3 meter bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse. En sjarmerende peisovn plassert i hjørnet sørger for knitrende varme i vinterhalvåret.



"Boligens utforming med stor stue gir god plass til langbord på 3 meter, noe vi har hatt stor glede av. Med en åpen løsning inn til kjøkkenet føles avstanden kort, samtidig som oppvasken ikke kan sees mens vi spiser" -Selger





Stuen får et særegent udtryk med den gamle utstillingshyllen fra Christiania Glasmagasin.





KJØKKEN



## KJØKKEN

Kjøkkenet er et separat rom med en praktisk plassering litt tilbaketrukket fra stuen, noe som gir en fin balanse mellom sosialt samvær og ro under matlagingen.

Kjøkkenet ligger med kort vei til stuen, slik at du fortsatt er en del av middagselskapet og samtalene. Rikelig med skap- og benkeplass.





Innredning med hvite, glatte fronter og heltre bambus benkeplate. Kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Den store arbeidsflaten vil den som kokkelerer sette pris på. Det er plass til et koselig frokostbord ved vinduet - Perfekt for raske frokoster i farta!

"Med hund og små barn har vi elsket å bo i første etasje, med hagen i bakgården veldig tilgjengelig rett utenfor vinduet. Det har gjort hverdagen veldig enkel. Barna kan leke ute mens vi lager middag inne" -Selger





SOVEROM I



# SOVEROM I

Fra kjøkkenet kommer du videre til boligens hovedsoverom som vender ut mot bakgården. Her er det god plass til en stor dobbeltseng og nattbord.

Den dekorative rosetten og stukkaturen på soverommet tilfører rommet ekstra sjarm og et elegant preg.

Fra soverommet har du tilgang til en stor walk-in garderobe som enkelt kan åpnes og lukkes med skyvedører.



Her er det rikelig med oppbevaringsplass med gode løsninger for klær og tilbehør.



## SOVEROM II

Fra stuen er det videre adkomst til soverom II og III.  
Soverom II er i dag benyttet som kontor og gjesterom.





## SOVEROM III

Soverom III er lyst og brukes som barnerom. Her er det god plass til en seng, oppbevaring og masse leker. Det store vinduet sørger for mye dagslys og frodig utsyn i sommerhalvåret.

En behagelig fargepalett på veggen gir rommet en lun stemning. Boligen ligger i en rolig gate med lite trafikk.





BADEROM



## BADEROM

Lyst og tidløst baderom fra 2014 med servantskap, toalett og flislagt badekar.

På baderommet er det opplegg for vaskemaskin og tilrettelagt for en praktisk løsning til klesvask, samt mulighet for stellebord dersom det er ønskelig.



En lys og innbydende entré ønsker deg  
velkommen inn!



## 3 BODER

En stor kjellerbod på hele 23 kvm i kjelleren har allsidige bruksmuligheter og fordelene av vinduer som slipper inn lys.

Her er det god plass til fleksibel bruk, med muligheter for både lagring, hjemmekontor, treningsområde, snekkerbod, sykkelverksted, smørebod, musikkinstrumenter og mye mer – tilpasset ulike behov og livsfaser.





# NYDELIG BAKGÅRD

Borettslaget har en flott og frodig bakgård med mye beplantning på sommerstid.

I bakgården er det gode muligheter for å dekke opp til langbord og større selskaper, med enkel adgang til eget kjøkken som gjør servering og sosialt samvær ekstra praktisk.

Bakgården har også blitt oppgradert det siste året med ny sykkelparkering, og har et eget drivhus hvor du kan dyrke det du måtte ønske.





Lekeplass i Arups gate for de små!

# Plantegning

1. etasje

TAKSTHUSET  
TAKSTMENN I KONTORFELLEBSKAP


Arups gate 14



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.  
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 127 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

BRA-e: 29 kvm 3 boder.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

En bod i trappeoppgangen på 1,3 kvm, en loftsbod på 4,6 m2 og en kjellerbod på ca.23 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er laget ett ekstra soverom i del av stuen. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig etter vanlig praksis.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

610.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, heller og sittegrupper.

### 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.laplus.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 konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

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

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

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

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

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

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gamlebyen barnehage 0.3 km

Nonneseter Kloster idrettsbarnehage 0.5 km

Munkenga barnehage 0.5 km

#### Skolekrets

Skoler

Gamlebyen skole 0.2 km

Vålerenga skole 1.1 km

Tøyen skole 1.2 km

Jordal skole 0.7 km

Sofienberg skole 2.5 km

Kongshavn videregående skole 1.6 km

Etterstad videregående skole 1.6 km

#### Bygningssakkyndig

Vannmannen AS

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Bygningen har murverk i bærende konstruksjoner og

fasader, med yttervegger som er utvendig pusset og malt. Eiendommen er antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Det er utført arbeid med drenering, hvor bakgården ble gravd opp og ny drenering rundt grunnmuren ble ordnet. I samme prosess ble også regnvannskummen i bakgården fornyet. Bygningens takkonstruksjon består av et saltak i trekonstruksjon, teknet med plater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, og gulvene i kjelleren er støpte.

Vinduene i boligen har 2- og 3-lags glass produsert i 1982 og 1988. Entredøren er en eldre brannklassifisert dør.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Dører:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder. Det er noe bruksslitasje på entredøren.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkkenets lengde på mellom 15 og 30 mm, i stuens bredde på ca. 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Innvendige dører:

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Noen dører er vanskelig å lukke helt.

Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist sprekker i fliser. TG 2 pga: Det er hakk og riss i noen fliser i enkelte hjørner.

Bad - Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er en membranoppkant ved dørterskelen på ca. 20 mm. Det er ikke list foran membranoppkanten. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er åpning i vegg og gulv rundt vann og toalettavløp.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning. Det er noe svelleskader på servantskapet.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu i det ene soverommet.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. 2 sider av pipen er ikke synlige pga. at det er lagt plater der.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: I egenmelding fra forrige eier ble det opplyst om små sprekker i enkelte fliser. Disse vurderes som kosmetiske og knapt synlig. Årsaken ble den gang vurdert til å være tilknyttet bevegelser i bygget. Dette er ikke utbedret, og det er ikke identifisert noen nye sprekker. Det er ikke fliser på den ene veggen ved siden av vaskemaskinen. Dette er ikke synlig når vaskemaskin er på plass og mest sannsynlig gjort for å kunne få plass til vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre (som forrige eier hadde). Ekstra/reserve veggfliser følger med ved salg.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elkirurgen.

Beskrivelse av arbeidet: Brudd på varmekabel på

bad etter strømbrydd. Bruddet ble lokalisert med varmesøkende kamera og reparert av Elkirurgen. Vurderingen til Elkirurgen var at gulvet/betongen var veldig tjukt og profesjonelt lagt. Tilstanden til varmekablene var overraskende bra gitt at de er over 10 år gamle. Varmekablene fungerer som tiltenkt etter reparasjon.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2015 av tidligere eier.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Firmanavn: Solid Eiendomsservice AS, 2024

Beskrivelse: Nabobygården har tidligere hatt problem med tette takrenner. Dermed har vann rent nedover fasaden av bygården vår og ført til at murpuss har sprukket opp. Dette ble korrigeret av fagkyndig- (Solid Eiendomsservice) og kostnadene ble dekket av nabobygården i 2024. Nabobygården har igjen problemer med tette takrenner og dialog med nabobygård er opprettet for å korrigere feil. Det er mindre skader i murpuss som kan sees på yttervegg i nærheten av soveromsvinduet. Det er forventet at nabobygård vil dekke kostnaden ved reparasjon, på lik linje som de gjorde ved forrige tilfelle. Ansvarer faller uansett ikke på leilighetseier alene, men borettslaget som helhet. Det er også meldt om mulig feil i beslag på tak, som vil utredes i nær fremtid.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktsskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i

boligen punktert?

Ja.

Vinduene er generelt av eldre dato, men vi har ikke hatt noe problem med dem. Noe kondens kan oppstå på vinduer på vinterstid i sammenheng med gardiner og lav ventilasjon.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Bygården er fra ca 1890, og det er generelt skjevheter i både gulv, vegger og tak - slik som kan forventes av en bygård fra denne perioden i dette området.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Bygården er fra ca 1890, og det er generelt skjevheter i både gulv, vegger og tak - slik som kan forventes av en bygård fra denne perioden i dette området.

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

Ja.

Firmanavn: Solid Eiendomsservice AS, 2024

Beskrivelse: Det har vært fukt i kjelleren. Dette kan hovedsakelig skyldes byggeteknikk i en gammel bygård som har ført til dårlig drenering. Dette ble utbedret i 2024 gjennom omfattende arbeid.

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktsskade i A-oppgang med vanninntrengning gjennom mur. Årsaken er en tidligere lekk takrenne som nå er reparert. Styret er i prosess med å få dette reparert.

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

Ja.

Firmanavn: Ukjent, 2023

Beskrivelse: Det ble identifisert møll på loft i 2023. Dette ble bekjempet av skadedyrfirma, med tilhørende tiltak fra beboere. Ingen møll er identifisert i denne leilighetens boder eller i selve leiligheten. Problemet anses som løst. Det er observert enkelte tilfeller av gnagere av beboere i bygården. Det er tidligere satt ut giftfeller, men det oppleves ikke som noen pågående utfordring utover det en kan forvente av å bo i by.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Ny murpuss på pipeløp i leiligheten for estetiske grunner.

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

Ja.

Firmanavn: El Alliansen, 2025

Beskrivelse: Det ble på el-kontroll påpekt enkelte forbedringsområder. Dette ble korrigeret av elektriker i 2025.

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

lignende?

Ja.

Beskrivelse: Egedesgate er planlagt stengt og vil omgjøres til skolegård og fritidsområde. Fra kommunens sine dokumenter: "Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet".

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

Ja.

Firmanavn: Godkjent av kommunen, tilskudd mottatt

Beskrivelse: Bygården er fra 1890 og det er naturlig å anta at det er gjort endringer i bolig siden byggeår. Ingen endringer i nyere tid som er kjent for nåværende eier. Sykkelparkering og drivhus er bygget iløpet av nåværende eierperiode.

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

Ja.

Beskrivelse: Det ble gjennomført radonmålinger i regi av borettslagets styre vinteren 2025/2026. Resultatet av disse målingene er akseptable og innenfor grenseverdier.

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

Ja.

Beskrivelse: Det foreligger en utbedringsplan utarbeidet av styret. Det er generelt mindre arbeid og vedlikeholdsarbeid. Utbedring av fuktsskader i A oppgang kan potensielt medføre at borettslaget tar

opp et nytt lån som vil potensielt kunne ha effekt på felleskostnader.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

#### Standard

##### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Bambus i stuen, malte gulv i soverommene, og laminat i entré/gang og kjøkken. Bambusgulvet er slipt i 2026.

Vegger: Malt panel, malt tapet og malte slette veggoverflater.

Himling: Malt panel og malte plater i takene.

Takhøyden er 291 cm og 243 cm.

#### KJØKKEN

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integreert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Dobbel porselen vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2014 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut.

#### BADEROM

Baderommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på veggene og malte takplater. Rommet er

utstyrt med servant med servantskap, toalett og flislagt badekar. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte og tilluft ved døren.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er krom kobberør på badet og eldre kobberør på kjøkken. Stoppekraner er plassert i servantskapet og i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Det er plast avløpsrør. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er bygget inn og ikke besiktiget.

- Radon: Det er utført radonmålinger i bygget, og det var ikke behov for tiltak.

#### 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.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:

- Taklampe i stue
- Taklampe på soverom

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Bambusgulvet er slipt i 2026.

2025:

- Det ble utført elsjekk i 2025. Manglene er utbedret.

2014:

- Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2014 ifølge tidligere eier.
- Ny kjøkkeninnredning i 2014 ifølge tidligere eier.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Bakgården ble gravd opp og ny drenering rundt grunnmur ordnet. Dette var et omfattende arbeid som har redusert fuktnivå i kjeller vesentlig. Regnvannskummen i bakgården ble også fornyet i samme prosess. Dette arbeidet ble gjennomført i regi av borettslaget.
- Underskuddet i årets regnskap skyldes dreneringen av bakgården, hvilket i sin helhet ble dekket av et lån borettslaget tok opp.
- 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

- Våren 2024 inngikk borettslaget et samarbeid med EL Alliansen AS, som er en stor bedrift med gode referanser. De har vært på kontroll av borettslagets elektriske anlegg og har kommet med noen anbefalinger.
- I august i år startet Solid Eiendomsservice AS opp med drenering av kjelleren.

#### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 517376

#### Diverse

- Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
  - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
  - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
  - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
  - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
  - Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Oppvarmingssystemet består av panelovner, oljefylte panelovner, varmekabler i entre/gang og badegulv, samt en peisovn i stuen.

### Energimerke

G

### Strøm

Det er bestilt Norgespris på eiendommen. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 950 000

### Omkostninger kjøper

8 950 000 (Prisantydning)

253 034 (Andel av fellesgjeld)

9 203 034 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

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

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

9 204 424 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 213 324 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 216 124 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 958 705 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 834 818 for år 2024

### Andre utgifter

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

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

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Herav:  
- Dugnad kr. 50,-  
- Felleskostnader kr. 8 429,-

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 8479.4

### Andel Fellesgjeld

Kr 253 034

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 28 386

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Arupsgate 14 Borettslag

### Organisasjonsnummer

948304848

### Andelsnummer

1

### Om borettslaget

Borettslaget Arupsgate 14 består av 15 andelsleiligheter og ligger i Oslo kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 948304848 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/4433>.

Trapper og trapperepoer rengjøres av rengjøringsfirma 2 ganger i måneden.

STYRELEDER INFORMERER OM FØLGENDE (12.mai 2026):

"Som de fleste andre eldre bygårder har vi moderniseringsbehov. Det ble i 2025 bestilt en vedlikeholdsplan med oversikt over hva som bør prioriteres i årene som kommer. Denne har dog ikke hensyntatt borettslagets økonomi og styret vil måtte prioritere hva som skal gjøres. Vi håndterer fortløpende vedlikeholdsprosjekter. Det kan i tiden fremover forekomme større vedlikeholdsprosjekter som kan påvirke gjeld/kostnader, per nå ser vi blant annet på utbedring av fukt i muren på bygget. Vi vet enda ikke omfang eller pris".

### VEDTATTE SAKER:

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. februar 2025 for å kunne dekke den generelle prisveksten og særlig den store økningen i kommunale avgifter.

### PÅGÅENDE SAKER:

- Styret mener at borettslaget først og fremst må kartlegge bygget før de setter i gang nye prosjekter. Det skal utarbeides en rapport som kan legges til grunn for en vedlikeholdsplan.

- Styret planlegger en grundig gjennomgang av bygget gjennom en tjeneste fra Huseierne for å utarbeide en vedlikeholdsplan og prioritere tiltak.

- Styret har undersøkt interessen for å selge deler av loftet til loftutbygging. Foreløpig har de ikke klart å finne interesserte bedrifter.

- Styret jobber med å finne løsninger for utskifting av dører til A og B-oppgangen, et prosjekt som ble utsatt på grunn av høye kostnader.

- Planen er at styret skal reforhandle rentene på lånene, samt gebyrer på forsikring og andre løpende avtaler.

- Styret har i lengre tid vært i dialog med Arups gate 16 for å få de til å reparere skadene på fasade som har oppstått på grunn av lekkasjer fra en ødelagt takrenne hos dem. Fasaden er nå reparert.

### KOMMENDE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

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

- Utskifting av vinduer

### ØKONOMI

Styret har et nært samarbeid med OBOS og får stadig anbefalinger fra dem om hvor mye de må øke felleskostnadene for å dekke de lånene vi har tatt opp for å dekke vedlikeholdsprosjekter og generelle kostnadsøkninger i samfunnet. Planen er at styret 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.

### Drenering av bakgård/kjeller

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

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr.: 98207438995  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 1 271 733,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2035  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208204998  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 266 507,00  
Innfrielsesdato: 30.09.2038  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98208411128  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 1 127 720,00  
Innfrielsesdato: 30.09.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

### 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 besluttes gjennomført.

### Forkjøpsrett

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

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **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. 1 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/ jernbanegrund

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

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 202504983

Arups gate 16 B - mulig ulovlig kjøkken.

Saksnummer: 202603922

Egedes gate 3 - utvidelse av skolegård, Gamlebyen skole, FORELØPIG SAK. Det planlegges at skolen skal utvides og parkeringsplassene i Egedes gate skal fjernes.

Saksnr: 201615016

SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.

Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51.

Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **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.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Ansvarlig megler

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

### Ansvarlig megler bistås av

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






### Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### Salgsoppgavedato

19.05.2026

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Arups gate 14B , 0192 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 233, bnr. 28
-  # Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1095

Referansenummer: CM5531

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 1. etasje.

Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Botanisk Hage, Akerselva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken, Svartdalsparken og Middelalderparken med vannspeil samt Tøyenparken og Tøyenbadet.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Varmekabler i entre/gang og badegulv, panelovner. Peisovn i stue.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Bakgården ble gravd opp og ny drenering rundt grunnmur ordnet. Dette var et omfattende arbeid som har redusert fuktnivå i kjeller vesentlig. Regnvannskummen i bakgården ble også fornyet i samme prosess. Dette arbeidet ble gjennomført i regi av borettslaget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

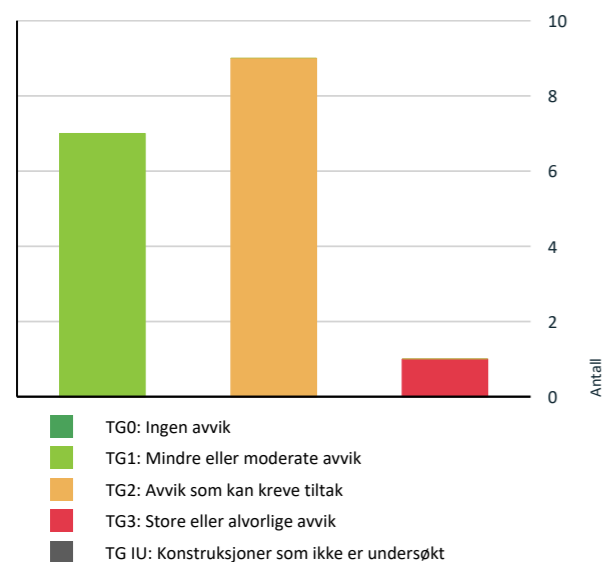
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget ett ekstra soverom i del av stuen.

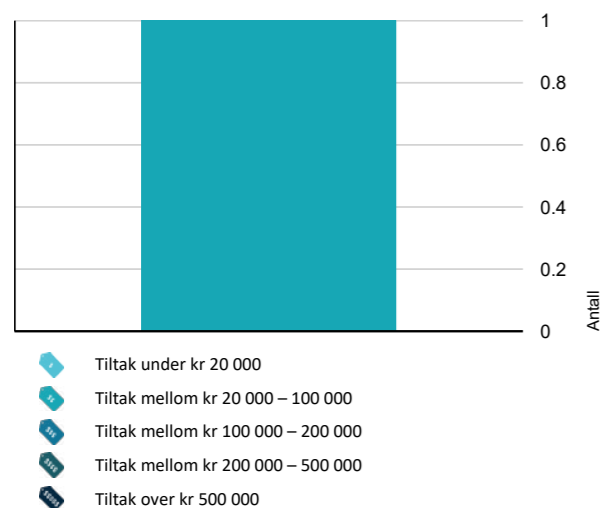
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1893

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

#### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 og 3-lags glass produsert i 1982 og 1988.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

#### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Eldre brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Det er noe bruksslitasje på entredøren.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at døren må skiftes ut på sikt.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

På gulvene er det bambus i stuen, malte gulv i soverommene, laminat i entre/gang og kjøkken.

På veggene er det malt panel, malt tapet og malte slette veggoverflater.

Det er malt panel og malte plater i takene.

Takhøyden er 291 cm og 243 cm.

Bambusgulvet er slipt i 2026. Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkkenets lengde på mellom 15 og 30 mm, i stuens bredde på ca. 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

2 sider av pipen er ikke synlige pga. at det er lagt plater der.

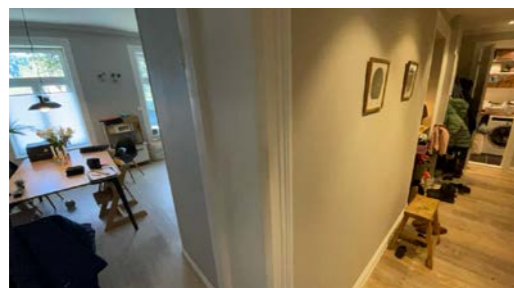
Brannvesenet har vært i leiligheten to ganger på inspeksjon uten at eiere har fått tilbakemelding på dette.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plater på utsiden av pipen.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører. Original dør til det ene soverommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Noen dører er vanskelig å lukke helt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Justering av 2 dører bør påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2014 ifølge tidligere eier.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

TG 2 pga: Det er hakk og riss i noen fliser i enkelte hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Hakk i fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulv med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er en membranoppkant ved dørterskelen på ca. 20 mm.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

#### Vurdering av avvik:

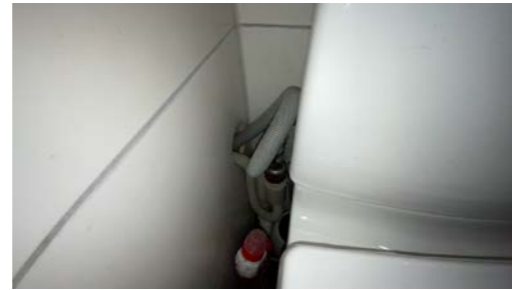
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

# Tilstandsrapport

Det er åpning i vegg og gulv rundt vann og toalettavløp.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Åpning i vegg.



Åpning rundt toalettavløpet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, toalett og flislagt badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Dobbel porselen vaskekum nedfelt i heltre bambus benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2014 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er krom kobberrør på badet. Eldre kobberrør på kjøkken.

Det er stoppekraner i servantskapet, og i kjøkkenbenken

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er plast avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vindu i det ene soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberederen er bygget inn og ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Bereeder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på berederen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ukjent

**Brudd på varmekabel på bad etter strømbrydd. Bruddet ble lokalisert med varmesøkende kamera og reparert av Elkirurgen.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

Det ble utført elsjekk i 2025. Manglene er utbedret.

# Tilstandsrapport



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført radonmålinger i bygget, det var ikke behov for tiltak

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

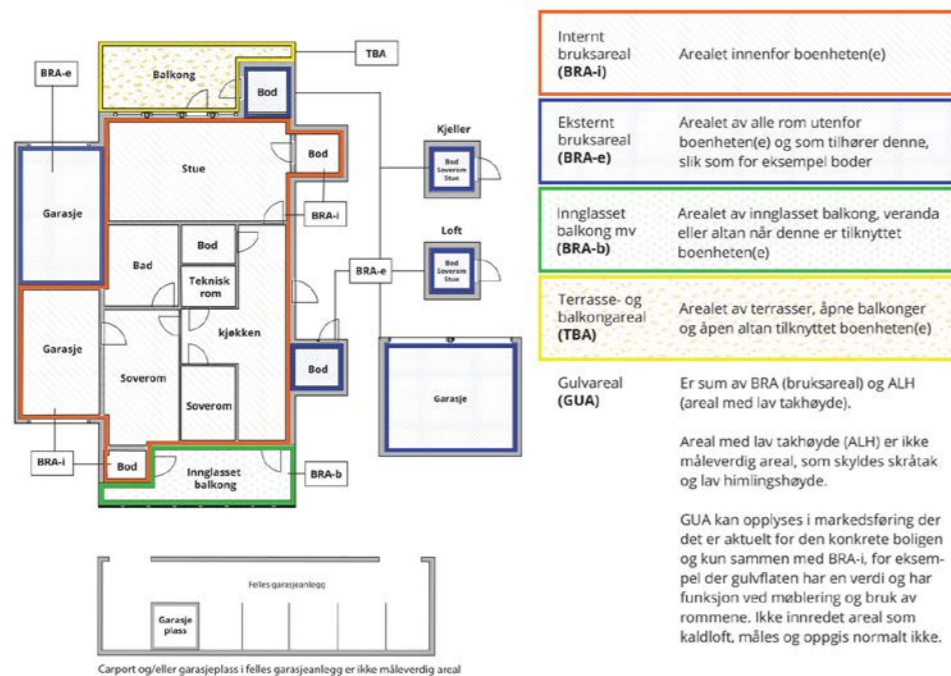
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98	29		127	
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue	Bod, bod 2, bod 3	

## Kommentar

En bod i trappeoppgangen på 1,3 kvm, en loftsbod på 4,6 m<sup>2</sup> og en kjellerbod på ca. 23 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er laget ett ekstra soverom i del av stuen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bambusgulvet er slipt i 2026.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	28		0	610.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Arups gate 14B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Arupgate 14

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948304848			Wangen Dan Jakob, Byhring Miriam

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

1

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 1. etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, heller og sittegrupper.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	18.05.2026	
4	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Wangen, Dan Jakob

17.05.2026

Signed

bankID

Byhring, Miriam

17.05.2026

Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Dan Jakob Wangen

Miriam Byhring

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Arups Gate 14B

0192 Oslo

0301-233/28/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260113

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

I egenmelding fra forrige eier ble det opplyst om små sprekker i enkelte fliser. Disse vurderes som kosmetiske og knapt synlig. Årsaken ble den gang vurdert til å være tilknyttet bevegelser i bygget. Dette er ikke utbedret, og det er ikke identifisert noen nye sprekker.

Det er ikke fliser på den ene veggen ved siden av vaskemaskinen. Dette er ikke synlig når vaskemaskin er på plass og mest sannsynlig gjort for å kunne få plass til vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre (som forrige eier hadde). Ekstra/reserve veggfliser følger med ved salg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elkirurgen

**Beskrivelse av arbeidet:** Brudd på varmekabel på bad etter strømbrudd. Bruddet ble lokalisert med varmesøkende kamera og reparert av Elkirurgen. Vurderingen til Elkirurgen var at gulvet/betongen var veldig tjukt og profesjonelt lagt. Tilstanden til varmekablene var overraskende bra gitt at de er over 10 år gamle. Varmekablene fungerer som tiltenkt etter reparasjon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble totalrenovert i 2015 av tidligere eier.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Nabobygården har tidligere hatt problem med tette takrenner. Dermed har vann rent nedover fasaden av bygården vår og ført til at murpuss har sprukket opp. Dette ble korrigeret av fagkyndig- (Solid Eiendomsservice) og kostnadene ble dekket av nabobygården i 2024.

Nabobygården har igjen problemer med tette takrenner og dialog med nabobygård er opprettet for å korrigere feil. Det er mindre skader i murpuss som kan sees på yttervegg i nærheten av soveromsvinduet. Det er forventet at nabobygård vil dekke kostnaden ved reparasjon, på lik linje som de gjorde ved forrige tilfelle. Ansvarer faller uansett ikke på leilighetseier alene, men borettslaget som helhet.

Det er også meldt om mulig feil i beslag på tak, som vil utredes i nær fremtid.



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Solid Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Informasjon kan innhentes fra styret ved behov.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vinduene er generelt av eldre dato, men vi har ikke hatt noe problem med dem. Noe kondens kan oppstå på vinduer på vinterstid i sammenheng med gardiner og lav ventilasjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bygården er fra ca 1890, og det er generelt skjevheter i både gulv, vegger og tak - slik som kan forventes av en bygård fra denne perioden i dette området.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det har vært fukt i kjelleren. Dette kan hovedsakelig skyldes byggeteknikk i en gammel bygård som har ført til dårlig drenering. Dette ble utbedret i 2024 gjennom omfattende arbeid.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Solid Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bakgården ble gravd opp og ny drenering rundt grunnmur ordnet. Dette var et omfattende arbeid som har redusert fuktnivå i kjeller vesentlig. Regnvannskummen i bakgården ble også fornyet i samme prosess. Dette arbeidet ble gjennomført i regi av borettslaget.

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

♦ Ja

Fuktskade i A-oppgang med vannintregning gjennom mur. Årsaken er en tidligere lekk takrenne som nå er reparert. Styret er i prosess med å få dette reparert.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble identifisert møll på loft i 2023. Dette ble bekjempet av skadedyrfirma, med tilhørende tiltak fra beboere. Ingen møll er identifisert i denne leilighetens boder eller i selve leiligheten. Problemet anses som løst.

Det er observert enkelte tilfeller av gnagere av beboere i bygården. Det er tidligere satt ut giftfeller, men det oppleves ikke som noen pågående utfordring utover det en kan forvente av å bo i by.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Ukjent.

**Beskrivelse av arbeidet:** Styret sitter med detaljer tilknyttet dette arbeidet.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny murpuss på pipeløp i leiligheten for estetiske grunner.

---



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

♦ **Ja**

Det ble på el-kontroll påpekt enkelte forbedringsområder. Dette ble korrigert av elektriker i 2025.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** El Alliansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Installere stikkontakt på bad for panelovn. Isolering av kabler inn i sikringskap.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Egedesgate er planlagt stengt og vil omgjøres til skolegård og fritidsområde.

Fra kommunens sine dokumenter: "Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet".

Dette vil antageligvis redusere biltrafikk og vurderes som en positiv endring i nåværende eiers perspektiv. Detaljer tilknyttet endringen kan finnes på kommunens hjemmesider, planlagt oppstart ila 2026.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygården er fra 1890 og det er naturlig å anta at det er gjort endringer i bolig siden byggeår. Ingen endringer i nyere tid som er kjent for nåværende eier.

Sykkelparkering og drivhus er bygget iløpet av nåværende eierperiode.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Borettslaget fikk tilskudd av kommunen for å etablere sykkelparkering og drivhus.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble gjennomført radonmålinger i regi av borettslagets styre vinteren 2025/2026. Resultatet av disse målingene er akseptable og innenfor grenseverdier.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det foreligger en utbedringsplan utarbeidet av styret. Det er generelt mindre arbeid og vedlikeholdsarbeid. Utbedring av fuktskader i A oppgang kan potensielt medføre at borettslaget tar opp et nytt lån som vil potensielt kunne ha effekt på felleskostnader. Mer informasjon er antatt tilgjengelig gjennom styret.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Kvikk Parkettsliperi.

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvet i stua ble slipt og hvitbeiset våren 2026. To mindre flekker etter eldre vannskade fra pottaplante er fortsatt svakt synlig etter sliping.

**Ufaglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv på alle soverom ble nymalt julen 2025.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

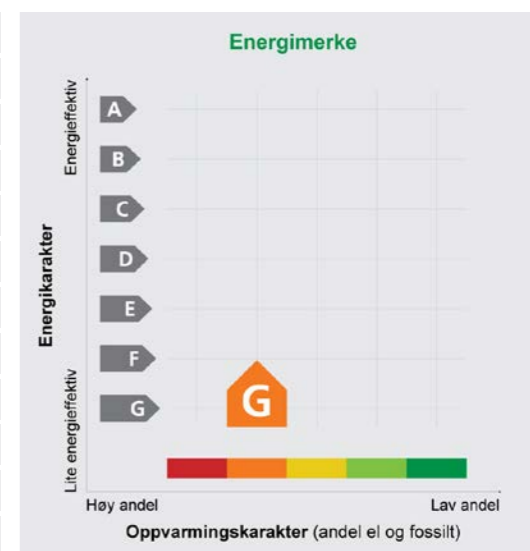
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Arups gate 14 B
Postnr	0192
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	28
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	80604122
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-918535
Dato	21.08.2018



Innmeldt av	Katrine Øyvåg
-------------	---------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	98,3
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljert varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arups gate 14 B  
Postnr/Sted: 0192 OSLO  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 21.08.2018 13:31:18  
Energimerkenummer: A2018-918535  
Ansvarlig for energiattesten: ARUPSGATE 14 BORETTSLAG  
Energimerking er utført av: Katrine Øyvåg

Gnr: 233  
Bnr: 28  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 80604122

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak på elektriske anlegg**

##### **Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak på varmeanlegg**

##### **Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### **Brukertiltak**

##### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

##### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

##### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

##### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

##### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

##### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

##### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

##### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

##### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

##### **Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# 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.) 319 elever, 22 klasser	1 min	0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	14 min	1.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	15 min	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min	2.6 km
Hersleb videregående skole	18 min	
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

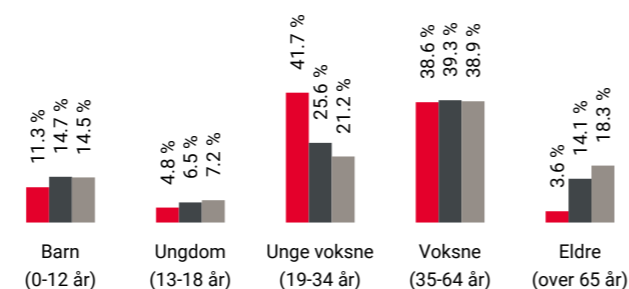
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	5 min	0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	4 min	0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	3 min	0.3 km

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



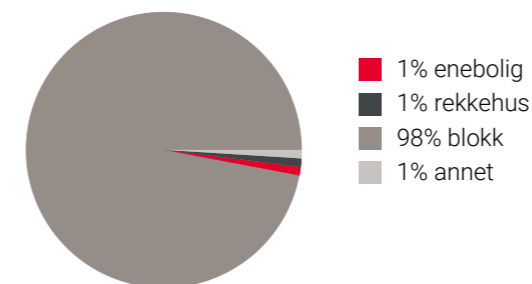
## Turmulighetene

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.»

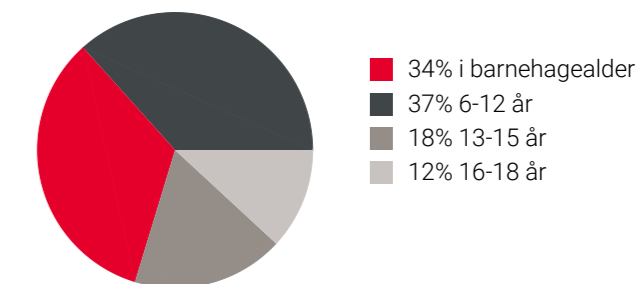
Sitat fra en lokalkjent



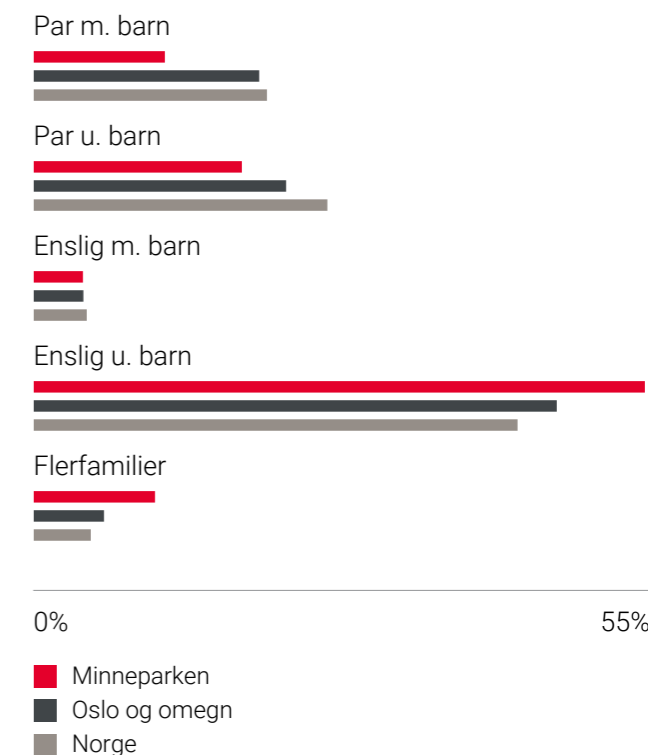
## Varer/Tjenester

Grønland Basar	10 min
Apotek 1 Bjørvika	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

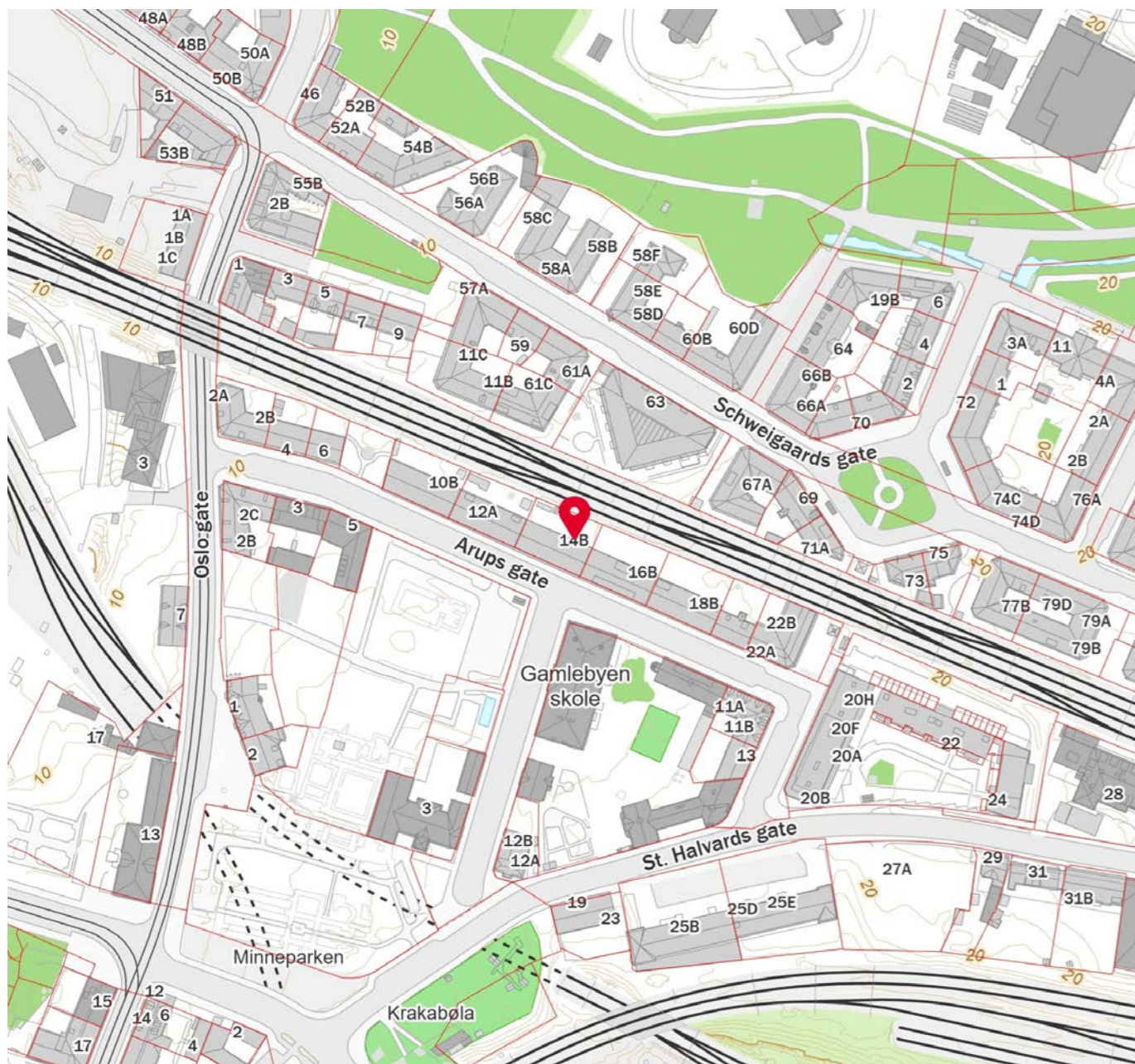
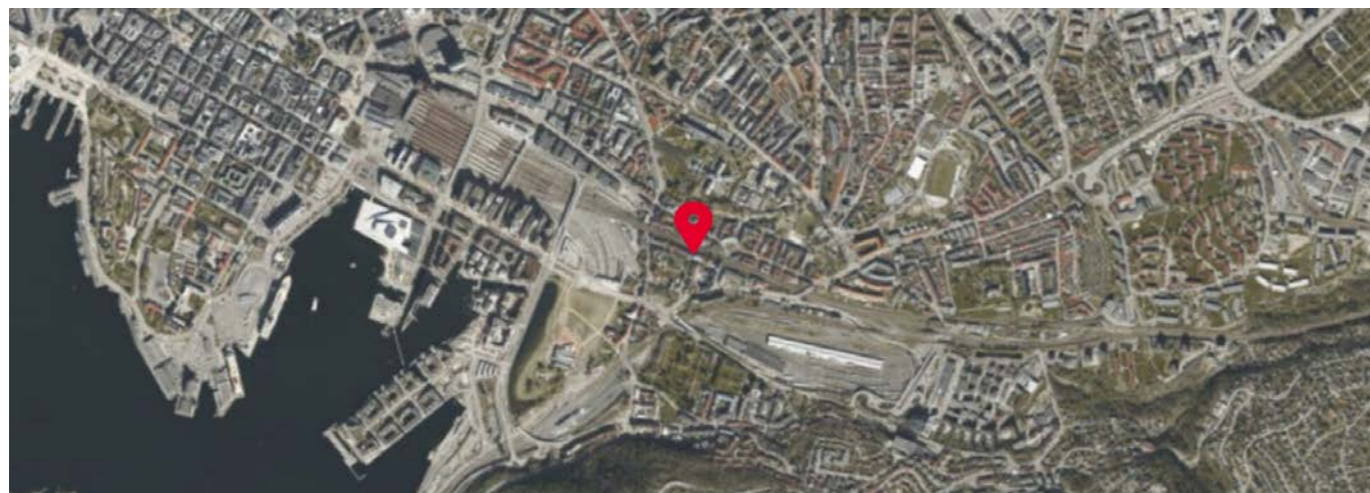


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4433  
BORETTLAGET ARUPSGATE 14

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4433>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

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

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

### Saker til behandling

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

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Godkjenning av budsjett for 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Ida Marie Trætli velges som møteleder på bakgrunn av ledervervet.

### Forslag til vedtak

Ida Marie Trætli er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Finn Totland og Elin Happe Linde

### Forslag til vedtak

Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 4433 Borettslaget Arupsgate 14.pdf

2. 4433 Årsregnskap 2024.pdf

3. Årsrapport 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Loftheim

Sak 7

## Godkjenning av budsjett for 2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Budsjettet godkjennes

**Vedlegg**

4. Budsjett 2025.xlsx - Budsjett 2025.pdf

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ARUPSGATE 14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



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

## BORETTLAGET ARUPSGATE 14 ORG.NR. 948 304 848, KUNDENR. 4433

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>			
		<b>328 832</b>	<b>279 423</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 089 455	-155 363
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 100 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 058 464	-95 229
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-47 919</b>	<b>-250 592</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>280 913</b>	<b>28 832</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		315 388	387 565
Kortsiktig gjeld		-34 475	-58 733
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>280 913</b>	<b>328 832</b>

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Borettslaget Arupsgate 14

Ida Marie Trætli                      Elin Linde                      Maria Loftheim  
  
Finn Totland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	908 096
Dugnad	9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>917 096</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 500</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 457
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-112 404
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-225 942</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 424
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>3 909</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-89 191
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 441
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-20 914
OBOS-banken	-5 642
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-134 188</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	3 166 173	
Beregnet tomteverdi overført i 2014	-316 617	
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 849 556</b>	

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.233/bnr.28.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje		
Tilgang 2020	23 750	
Avskrevet tidligere	-23 749	
Avskrevet i år	0	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 181 533	
Nedbetalt tidligere	692 077	
Nedbetalt i år	92 171	
		-1 397 285

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-300 000	
Nedbetalt tidligere	3 121	
Nedbetalt i år	12 810	
		-284 069

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 483	
		-1 146 517

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er innfridd

Opprinnelig 2024	-950 000	
Nedbetalt i år	950 000	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 827 871</b>	

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-214 449
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-214 449</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 410</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	214 449
Pantelån	2 827 871
<b>TOTALT</b>	<b>3 042 320</b>

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

Bygninger	2 849 556
Tomt	316 617
<b>TOTALT</b>	<b>3 166 173</b>

# Styrets årsrapport 2024 – Borettslaget Arups gate 14

## Styrets sammensetning i 2024

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

## Dugnader

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

## Generelt vedlikehold som er gjennomført i 2024

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

## Arbeid gjennom året

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

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

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

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

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

### Avvik fra planlagt arbeid

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

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

#### Avvik

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

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

### Oversikt over fremtidig vedlikeholdsarbeid

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

#### Kommende vedlikeholdsprosjekter

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

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

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

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

### Økonomi

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

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

## Salg av leiligheter

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

## Tusen takk!

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

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

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

Ida, Elin og Finn

4433 Borettslaget Arups gate 14 - Budsjett 2025																				
Kode	Kontokode	Tidspunkt														Kommentar				
		Jan	Feb	Mars	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Års						
3000	Erhvervsleie felleskostnader	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	1 024 428	Lagt inn 5 % økning i felleskostnader				
3000	Dugnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
3000	Administrasjon og skatteinntekt	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	85 300	1 024 428					
3000	Leie vaktmeester/fermet	-	-	-	10 000	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	20 000	Oppjustert fra kr. 10 000 til kr. 20 000 da vi de siste årene har hatt vaktmeester i borettslaget både for sommer og vinter og derfor ikke betalt for utplassering eksakt. I				
3110	FF vaktmeester/fermet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-	-	-	-	10 000	Oppjustert med 10 000 for å kunne ta inn nytt styremedlem				
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 375	Oppjustert med ca 3000 for ut fra regnskapsførelse for 2024			
3110	Bygningskostnader	1 430	-	-	-	-	1 430	6 345	-	-	-	-	-	1 430	-	37 200	Oppjustert med ca. 3,5 % årlig inflasjon			
3110	Bygningskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	-	Vi har gått bort fra årets med Anticimex			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Oppjustert med 3,5 % årlig inflasjon			
3110	Bygningskostnader	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	119 520	Oppjustert med 3,5 % årlig inflasjon			
3110	Bygningskostnader	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	15 300	Justert etter beløp fra Oslo for jan-feb 2025			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 100	Oppjustert med 3,5 % årlig inflasjon			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 127	Oppjustert med 3,5 % årlig inflasjon			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 000	Posten ble i 2024 oppjustert med 5000 kr for støtt til hagen pr. år			
3110	Bygningskostnader	28 961	-	-	-	5 000	-	6 000	-	-	-	-	-	-	-	28 961	Oppjustert etter hus vi betalte i 2024			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	5 866	-	-	-	-	-	-	-	5 700	-	15 960	Oppjustert etter siste faktura fra Nova Service AS		
3110	Bygningskostnader	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	2 923	4 000	Se post 500 om vaktmeester. Vi har ikke betalt for utplassering de siste årene. Lagt inn økning på 5,2 % i fjor. Forhøyet har vi ikke innlagt antakelse da en bebod er			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 076	Oppjustert etter siste faktura fra Nova Service AS			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 130	Oppjustert etter tall fra 2024			
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	124 987	-	-	-	-	-	-	124 987	Oppjustert etter tall for 2024 + 3,5 % inflasjonsøkning			
3110	Bygningskostnader	-	-	35 573	-	35 573	-	-	35 573	-	-	35 573	-	-	-	143 292	Oppjustert med 30 % i løst med det som står i vedtakene. Oslo kommune sine nettmeter og fra Oslo anbefaler oss. Nibærrende utgifter er 109 456.			
3110	Bygningskostnader	-	-	1 000	-	1 000	-	-	1 000	-	-	1 000	-	-	-	4 080	-			
3110	Bygningskostnader	-	-	29 900	-	29 900	-	-	29 900	-	-	29 900	-	-	-	132 260	Oppjustert med 4 % i løst med det som står i vedtakene. Oslo kommune sine nettmeter og fra Oslo anbefaler. Nibærrende utgifter er på 113 788			
3110	Bygningskostnader	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	2 300	-	1 000	Oppjustert med 4 % i løst med det som står i vedtakene. Oslo kommune sine nettmeter og fra Oslo anbefaler. Nibærrende utgifter er på 113 788		
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000	-	1 000	Oppjustert med 4 % i løst med det som står i vedtakene. Oslo kommune sine nettmeter og fra Oslo anbefaler. Nibærrende utgifter er på 113 788	
3110	Bygningskostnader	14 648	13 657	14 075	14 488	13 971	14 381	13 867	14 272	14 221	13 709	14 150	13 603	14 002	14 002	149 002	Nytt lån og tall for 2025 lagt inn. Se utregning i eget excel-dokument på diskett			
3110	Bygningskostnader	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1 800	Tall for 2025 lagt inn				
3110	Bygningskostnader	52 419	53 327	59 313	65 308	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	60 949	609 646	-	609 646	-	
3110	Bygningskostnader	13 200	10 200	13 000	10 400	18 100	11 000	10 000	10 000	10 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
3110	Bygningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3110	Bygningskostnader	9 924	10 305	10 487	10 074	10 591	10 181	10 695	10 290	10 341	10 853	10 452	10 959	-	-	125 742	Nytt lån og tall for 2025 lagt inn			
3620	84 112350-1	-	1 000	-1400	-1332	-1049	-1344	-1060	-1250	-1072	-1078	-1375	-1060	-1284	-	-	-	-	-	-
3620	82 040980-2	-	-1077	-1170	-1135	-1094	-1146	-1106	-1157	-1118	-1123	-1175	-1135	-1180	-	-	-	-	-	-
3620	74 389950-3	-	-7807	-8311	-8120	-7991	-8201	-8015	-8262	-8100	-8141	-8469	-8227	-8489	-	-	-	-	-	-

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 4433 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ida Marie Trætli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets samlede godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til kr. 45 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styreleder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Maria Loftheim</p>
<p><b>Sak 7 Godkjenning av budsjett for 2025</b></p> <p>Budsjettet godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

# Vedtekter

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

Revidert iht. borettslagsloven av 2005 og vedtatt i generalforsamling 2013

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

- (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) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

#### 3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

#### 3-3 Rettsovergang til nærstående

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

### 4. Borett og overlating av bruk

#### 4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking 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 forsikringskade 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 andelseier gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andelseier har allikevel bare en stemme. For en andelseier 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.





## 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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arups gate 14B  
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre