

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 5 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 27 916,-  
**Omkostn.:** Kr 9 645,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 927 561,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 178,-  
**Selger:** Ivana Katavic  
Joakim Vrangum

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1870  
**BRA-i/BRA Total** 67/83 kvm  
**Tomtstr.:** 348.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 19  
**Snr.** 6  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1002260137

## DITT NYE HJEM?

Velkommen til hjertet av Gamlebyen med nærhet til "alt" du måtte trenge i hverdagen!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm og dette er virkelig et flott eksemplar. Boligen skiller seg ut med sine nydelige klassiske detaljer som originale tregulv, fløydører, rosett og teglstein. Store vinduer og generøs takhøyde på nesten 3 meter sørger for en svært innbydende atmosfære. Planløsningen gjør det enkelt å invitere til store samlinger samt eget rom for matlaging og hygge. Her får du historisk sjarm, sentral beliggenhet og ekte byfølelse - alt i en pakke!

Kvaliteter:

- Fleksibel og sosial planløsning
- Furugulv
- V.V inkl
- Peisovn
- Bakgård
- To store boder
- Gåavstand til sjøen, sentrum og Bjørvika
- Godt kollektivtilbud

Denne må du se!



## Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Plantegning .....          | 34  |
| Om eiendommen .....        | 38  |
| Egenerklæring .....        | 70  |
| Energiattest .....         | 76  |
| Nabolagsprofil .....       | 81  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 126 |
| Budskjema .....            | 127 |



# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte dere eiendommen?

2013.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Falt pladask for leiligheten. Klassisk bygård i en av Oslos mest fargerike gater med god takhøyde og fine, klassiske detaljer.

## Hvorfor skal dere flytte?

For å få større plass.

## Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

9000 kWh årlig. Ca 200 kWh om sommeren, og 1000 kWh på vinteren.

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

Stuene i front med de høye, doble fløydørene. Det er høyt under taket, lyst og luftig med god plass til middagsselskap. I tillegg er beliggenheten upåklagelig. Det er gangavstand til alt man trenger i byen, men samtidig er det veldig stille og rolig i området. Du hører fuglekvisper fra Ruinparken og bakgården.

## Hvordan er naboene?

Veldig godt naboskap! Det er et lite og veldrevet borettslag, og mange av naboene har bodd der lenge eller ender opp med å flytte innad i samme borettslag.

## Hva har dere likt best med området?

Det er skikkelig nabolagsfølelse i Gamlebyen med stadig nye og spennende ting som popper opp. Koselige kafeer og bakerier, delikatesse- og vintagebutikker, byens beste pizzaer (Mad Love eller ZZ), sportspuben Bernie's. Samtidig er det kort vei til Bjørvika med alt som foregår der.

## Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er masse lysinnslipp i begge stuene hele dagen lang i sommerhalvåret. Mot bakgården er det svalt og luftig.

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

Peisen gir god varme og helt egen stemning om vinteren, våren er det fantastisk å se utover Middelalderparken tidlig på morgenen, sommeren har du mulighet til å bade i sjøen eller stikke opp i Ekebergskogen, og høsten har du kort vei til å gå på sopptur i marka eller ta badstu på Langkaia spasere rett hjem etterpå.





SPISESTUE



## SPISESTUE

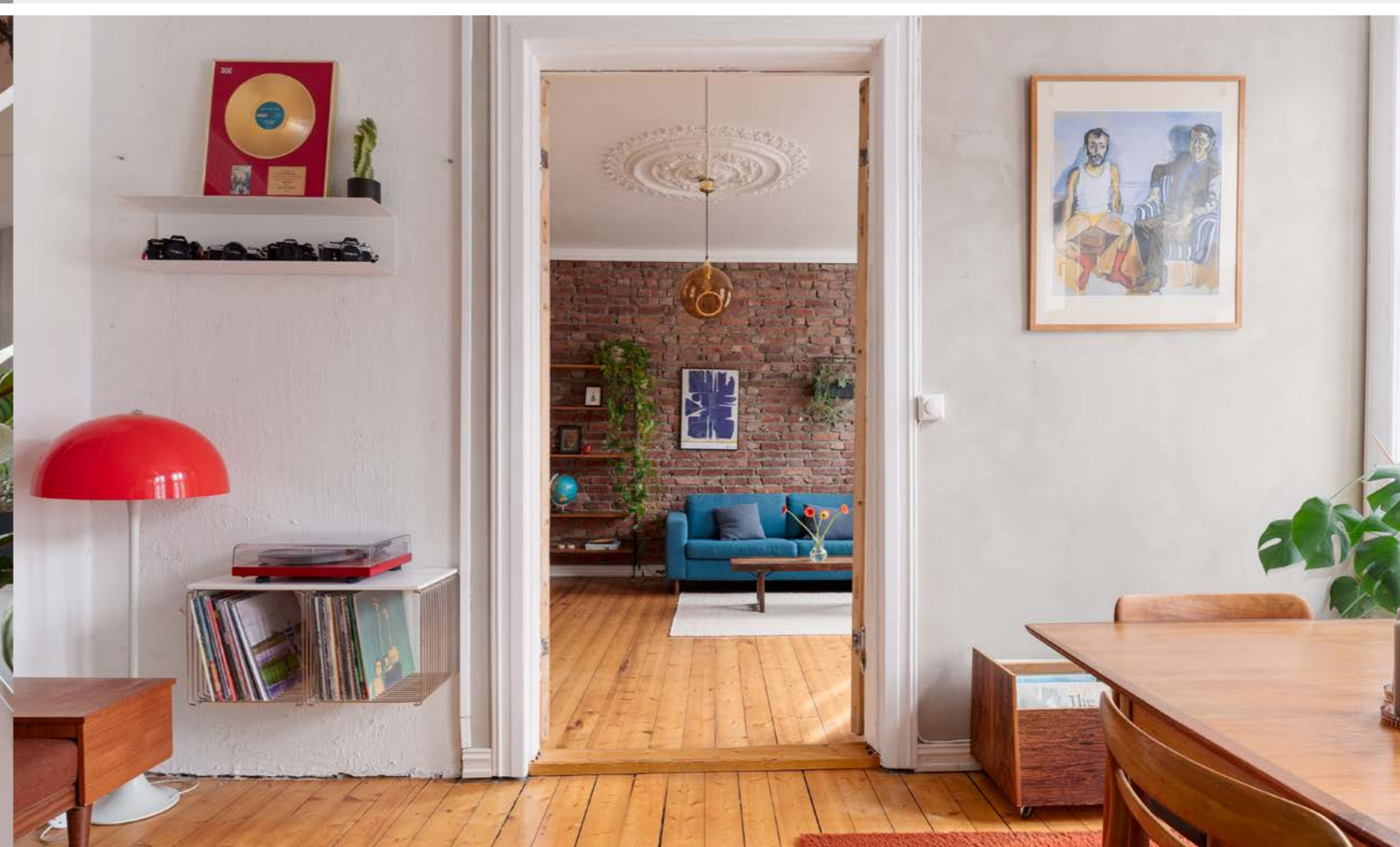
Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på nesten 3 meter bidrar til varierte møbleringsmuligheter.

Store vindusflater og beliggenhet i 3.etg sørger for at dagslyset flommer gjennom leiligheten. God plass til et rundt bord - eller et langbord og mange middagsgjester.

Boligen har en god planløsning som i dag benyttes som to sosiale stuer. Dette skaper romslige oppholdsrom med en naturlig flyt, perfekt for både hverdag og hyggelige sammenkomster.



Klassiske elementer som rosett, teglstein, fløydører og tregulv er pent bevart, og tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.





STUE



## STUE

Stuen er romslig med god plass til avslapning og hygge. Teglsteinsveggen er hentet frem i sin helhet og tilfører rommet en autentisk karakter med et flott spill i materialene.

Rekken med vindusflater åpner opp for et hyggelig utsyn mot områdets klassiske og fargerike bygårder.

De klassiske fløydørene binder arealene naturlig sammen og slipper lyset gjennom mellom rommene. Samtidig som de gir mulighet til å dele av ved behov.





Peisovn plassert i hjørnet sørger for knitrende varme i vinterhalvåret. De originale tregulvene gir boligen sjel og karakter, og kan med sliping forvandles til et lysere preg om ønskelig.





BNT  
The Noma Guide to Fermentation

THE NEW YORKER

KJØKKEN



## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og skaper ulike soner i leiligheten. Det separate kjøkkenet er både funksjonelt og stilfullt.

Kjøkkenet har hvite, høyglans fronter og laminat benkeplate. Det er frittstående kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Rikelig med skap- og benkeplass. Ved vinduet i enden av kjøkkeninnredningen finner du en hyggelig sitteplass med barstoler – perfekt for morgenkaffen eller frokost i farta!





Fra kjøkkenet kommer du videre inn til boligens soverom.



## SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til en stor seng og tilhørende nattbord. Vinduet vendt mot bakgården sørger for et lyst rom.

Det er plassert en stor garderobe langs den ene vegg på soverommet og et ekstra garderobeskap ved vinduet.

Rommet er lett å møblere på ulike måter og har svært gode oppbevaringsmuligheter.





Her ønskes du velkommen av et innbydende inngangsparti med plass til yttertøy og plassering av sko.

# BAKGÅRD

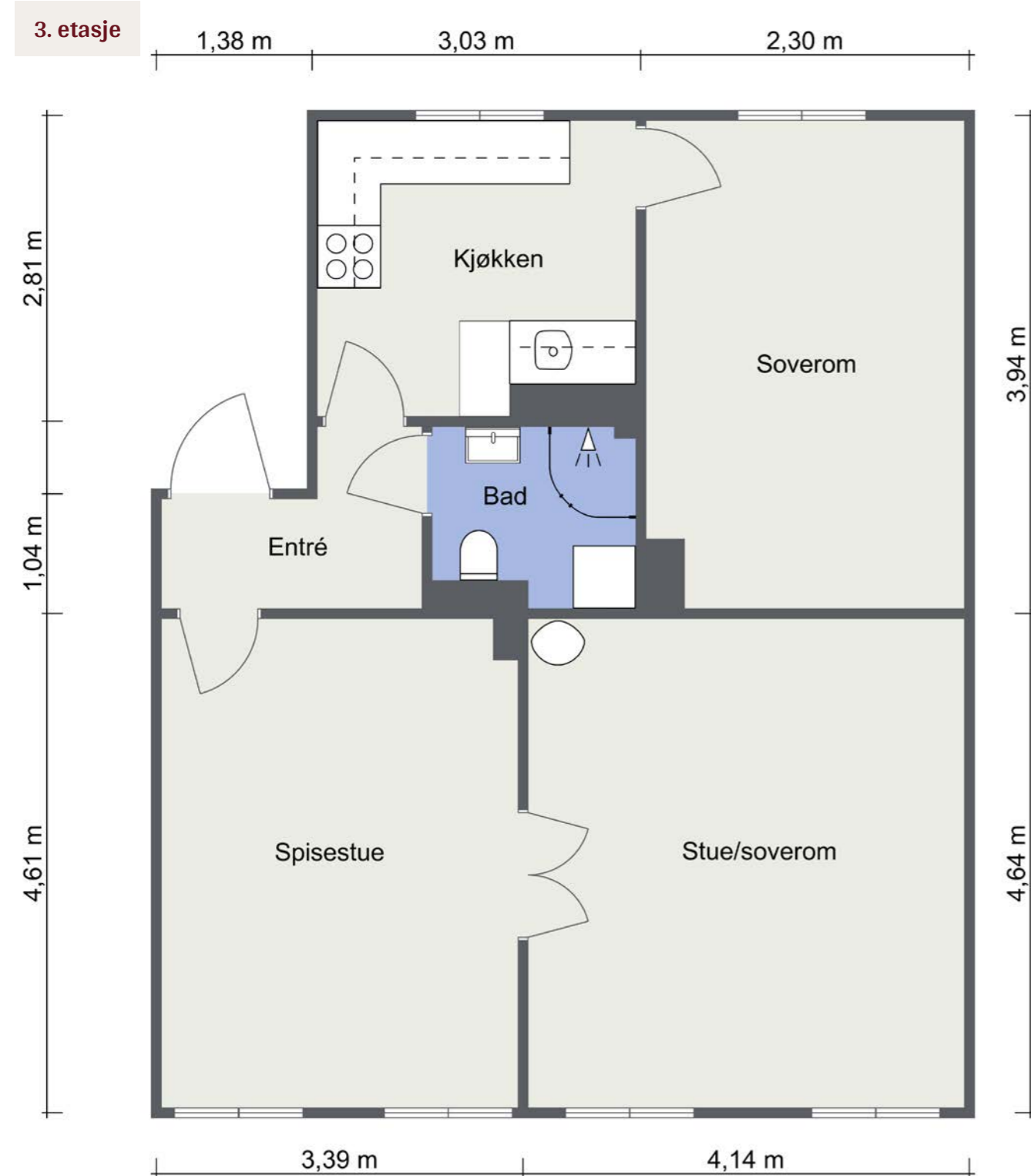
Felles bakgård med frodig beplantning og sittegrupper.

Her bor du i en rolig, klassisk og historisk gate i Gamlebyen, med kort vei til alt Oslo har å by på!



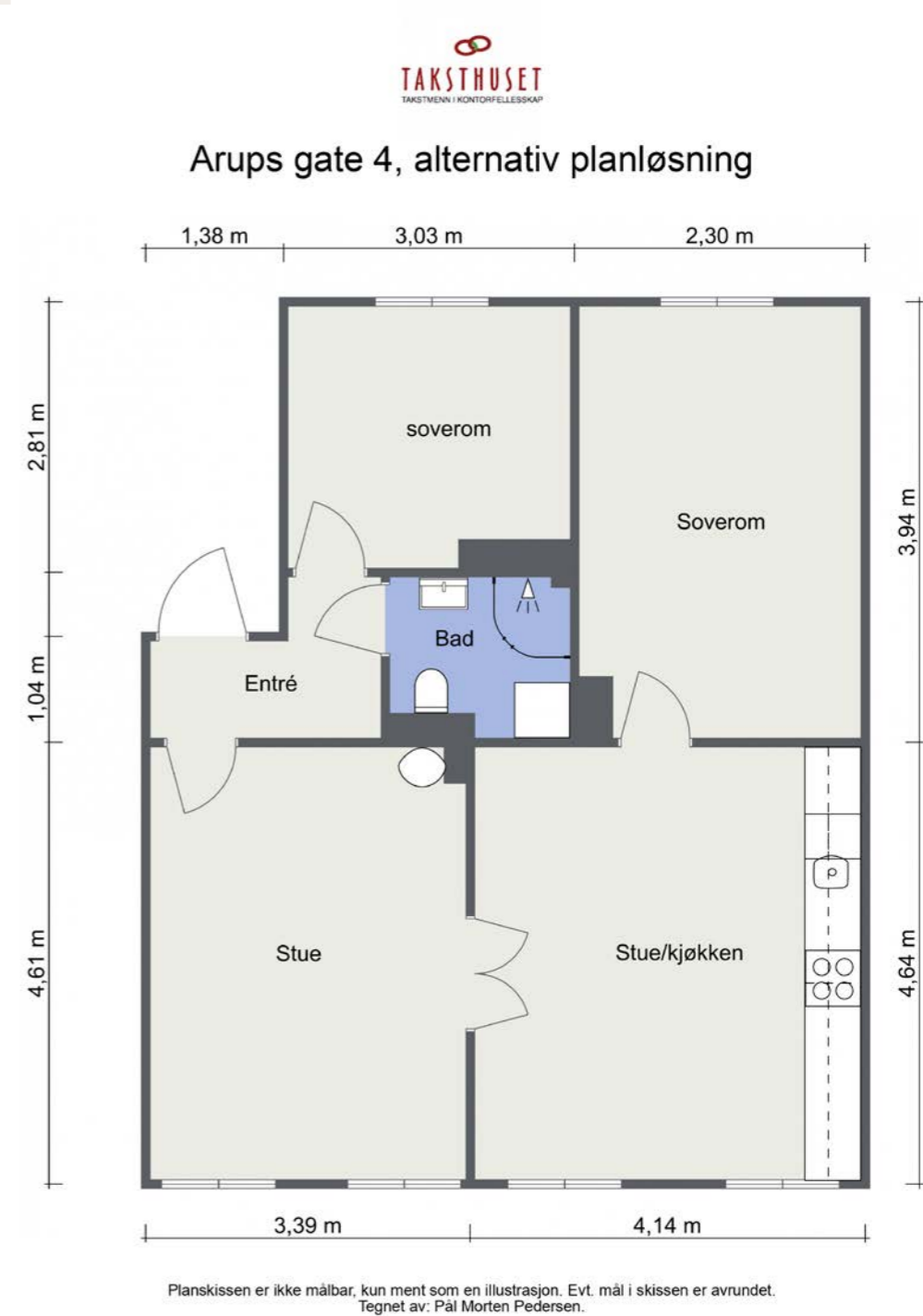


# Plantegning




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

3. etasje



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: 67 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 83 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue

BRA-e: 16 kvm 2 boder

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 11,6 kvm, og en loftsbod med måleverdig areal på ca. 4 kvm. Gulvarealet er ca. 8 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

348.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en hyggelig bakgård.

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen har murverk i bærende konstruksjoner og fasader, og ytterveggene er utvendig pusset og malt. Det er ikke nøyaktig kjennskap til byggegrunnen, men det er antatt at bygningen er fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med plater/papp. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Vinduene i stuen har 2-lags glass fra 1983, mens vinduene på kjøkken og soverom har 2+1-lags glass. Entredøren er brannklassifisert.

### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer:

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte av vinduene mot gaten er vanskelige å åpne/lukke. TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Dører:

Avvik: Eldre dør med bruksslitasje.

Overflater:

Avvik: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund,

og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder. Stredvis knirk i gulvene. Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt. Takene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noen glipper mellom taklistene og takplatene.

Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noen dører subber i rammen og er vanskelige å åpne/lukke.

BAD - Overflater gulv:

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i noen gulvfliser i dusjen. Silikonen har løsnet langs deler av gulvet i dusjen.

BAD - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

BAD - Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist skader på innredning. Det er en svelleskade på servantskapet, og riss i servanten.

Vannledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre

stoppekraner i kjøkkenbenken. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Avløpsrør:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuenes bredde på mellom 15 og 45 mm, i kjøkken på ca. 25 mm i tillegg til lokale skjevheter.

Pipe og ildsted:

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Pipa er delvis innkledd på soverommet med plater.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Det er enkelte fliser i dusjonen på badet som har sprekker/tidligere løsnet fra underlaget.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Det er blitt byttet toalettstål og baderomsvask av selger.

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.

Beskrivelse: Det har vært problemer med fuktinntregning/råte på vinduer i 1. etasje. Det er et pågående prosjekt i borettslaget for å oppgradere alle vinduer og renovere fasaden.

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

Ja.

Beskrivelse: Enkelte av vinduene mot gaten er vanskelige å åpne/lukke.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er skjevheter på gulv i leiligheten. Døra mellom soverom og kjøkken er vanskelig å lukke.

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: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det har vært mus på loft/kjeller et år. Det ble satt ut feller i regi av borettslaget og problemet ble raskt utbedret. Et eksternt firma var innom for å kartlegge tiltak for å unngå gjentakelse.

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

Ja

Firmanavn: Grønn Strøm, 2021

Beskrivelse: Nye strøm- og lampepunkt tak (stuer og soverom). Bytte av innmat i sikringsskapet til nye jordfeilautomatsikringer.

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

Ja

Firmanavn: Spoton, 2022

Beskrivelse: Bytte av termostat og spotter på badet.

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

Ja

Firmanavn: Wåtland Tekniske Tjenester, 2013

Beskrivelse: Elektriker i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Nye stikk- og lampepunkter. Egen kurs for stekeplate.

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 er planlagt en renovering av fasade/skifte av vinduer som vil øke fellesutgiftene.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Kjøkken:

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekom. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Det er frittstående kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med malte takplater. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne og hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er en svelleskade på servantskapet og riss i servanten. Ventilasjon via felles mekanisk avtrekk og tilluft ved døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Eldre furugulv og vinylbelegg på kjøkkenet. Gulvene har noe bruksslitasje, hakk, riper og glipper mellom bordene. Det er stedvis knirk i gulvene. Vegger: Malte slette veggoverflater. Himling: Malte plater i takene. Takhøyden er ca. 287 cm.

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/opphegg, 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.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

- Taklampe stue (Orange glasskuppel)
- Knagger entrè (dråper i eik)

### 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

Arbeid utført i boligen:

2022: Bytte av termostat og spotter på badet.

2021: Nye strøm- og lampepunkt tak (stuer og soverom). Bytte av innmat i sikringsskapet til nye nye jordfeilautomatsikringer.

### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP586922

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### 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 oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner. Peisovn i stue.

### Energimerke

E

### 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 5 890 000

#### **Omkostninger kjøper**

5 890 000 (Prisantydning)

27 916 (Andel av fellesgjeld)

5 917 916 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 927 561 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 936 461 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 939 261 (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 eiendomsskatt**

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.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 492 569 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 970 276 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).

#### **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**

Felleskostnader:

Felleskostnader drift kr. 4 397,-

Avdrag felleslån kr. 661,-

Renter felleslån kr. 120,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. varmvann, strøm fellesareal, kommunale avgifter, drift, diverse honorarer, TV/bredbånd fra Telia og felles forsikring.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det er vedtatt at det borettslaget vil gjennomføre en fasaderenovering. Dette vil medføre en økt fellesgjeld på andelen og økte felleskostnader.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5178

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 27 916

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

08.04.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 19 312

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Arupsg 4 & 6 Borettslaget

#### **Organisasjonsnummer**

931572474

#### **Andelsnummer**

5

#### **Om borettslaget**

Borettslaget Arupsgate 4 og 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931572474. Borettslaget består av 12 boliger og 2 næringslokaler.

#### **PLANER FREMOVER:**

Det skal vurderes i felleskap omfanget av fasaderenovering, og tilhørende behov for lånefinansiering av tiltaket.

Alternativene er:

1) Fasadeoppussing

Reparasjon av skadet murpuss på fasade foran bygget, på siden og bak. Nytt toppstrøk maling på alle fasader. Vinduer mot bakgården som har råteskader utbedres, evt byttes (ikke medregnet i totalsum). Eksisterende utgangsdører pusses, sparkles og males. Mindre skader på taket utbedres. Total kostnad 800 000kr eks mva (2024 priser). Tilleggs kostnad utskiftning av dårlige vinduer: ca 25.000kr pr vindu.

2) Opsjon nye vinduer

Samme som alternativ 1, men også bytte av alle vinduer. Merkostnad: 920.000 kr eks mva. (2024 priser)

3) Opsjon nye ytterdører

Bytte av inngangsdører, både front- og mot bakgården. Merkostnad: 287.000 kr eks mva (2024 priser)

Alternativ 2 ble enstemmig vedtatt på siste generalforsamling (Fasadeoppussing og bytte ut alle vinduer). I forbindelse med renovering vil prosjektet finansieres gjennom låneopptak. Styret vil påse at det ikke tas opp høyere lån enn nødvendig. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 2,5 millioner kroner for å finansiere tiltaket. Det må forventes en økning i felleskostnader og fellesgjeld grunnet låneopptaket. Hvor mye i kroner dette vil påvirke felleskostnadene er fremdeles uvisst, da borettslaget ikke vet helt sikkert hva de lander på å gjøre. Styreleder informerer om at arbeidet rundt skifting av vinduer muligens har oppstart ila året (2026).

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 12116627939, DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 08.04.2026: 5.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 13  
Saldo per 08.04.2026: 288 011  
Andel av saldo: 27 917  
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 30.06.2029 )  
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med

gyldighet fra førstkommende årsskifte.

#### Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

#### Regnskap/budsjett

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

#### Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

#### Dyrehold

Dyrehold kan innvilges etter søknad til styret.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 19, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Arupsg 4 & 6 Borettslaget med orgnr. 931572474

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/19/6:

02.03.1875 - Dokumentnr: 927280 - Erklæring/avtale Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrund  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1875 - Dokumentnr: 927281 - Erklæring/avtale Bestemmelse om bebyggelse av deler av eiendommen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1992 - Dokumentnr: 43466 - Bruksrett Bestemmelse om bruksrett av gårdsrom.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for eiendom og utbygging.  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1976 - Dokumentnr: 504126 - Seksjonering Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/6  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

27.04.1993 - Dokumentnr: 17749 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17 Snr:14  
Bestemmelse om adkomstrett på nærmere vilkår m/ fl. best.  
Rettet etter tgl.l. par. 18 1.ledd. PRE.

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Arups gate 4 - Boder i kjeller Bad 1-4 etg  
Loftsinnredning - Ferdigattest - 1977  
Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen.

Dokumentene er gamle og vanskelige å tyde, og megler har ikke klart å lese hele dokumentet. Det er derfor uklart hva de inneholder.  
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

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

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnr: 201802760

Eierne av Oslogate 7 ønsker å bevare, beholde og videreutvikle det eksisterende bygget, samt å komplettere gaten ved å utvikle tomtens ubebygde areal mot nord med et nytt leilighetsbygg. Det forutsetter en omregulering av Oslo gate 7 fra reguleringsformål trafikk område, til reguleringsformål bolig.

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/ beverning m.m.

Saksnummer: 202603165

Arups gate 3 - bruksendring fra gymsal til bolig.

Saksnummer: 202603922

Egedes gate 3 - utvidelse av skolegård, Gamlebyen skole, FORELØPIG SAK.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### **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 eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler 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.

#### **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 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. 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**


20.04.2026


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Arups gate 4 , 0192 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 233, bnr. 19, snr. 6

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1102

Referansenummer: NN9686

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.



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

## 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 straffeansvar.

## 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 3. 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.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/papp.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

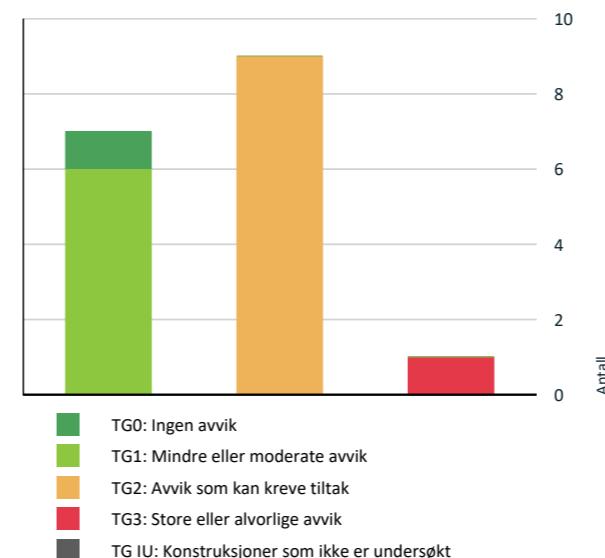
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

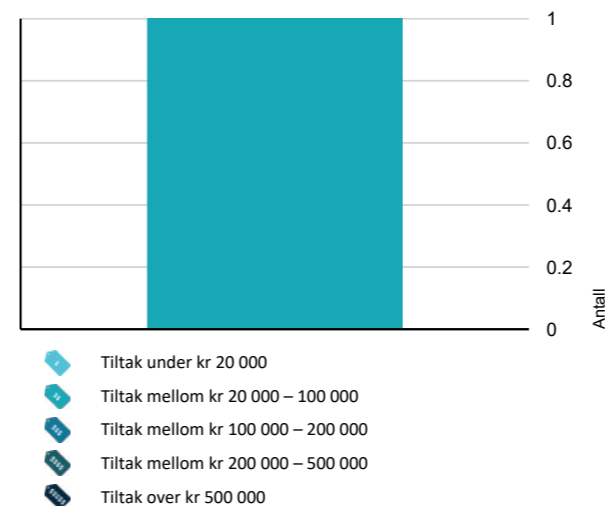
## Sammendrag av boligens tilstand

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [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** 1870 **Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1983 i stuene. Vinduer med 2+1- lags glass i kjøkken og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

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

Enkelte av vinduene mot gaten er vanskelige å åpne/lukke.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Det foreligger planer at vinduene skal skiftes ut i regi av borettslaget.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås fra 1983.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er eldre furugulv. vinylbelegg på kjøkkenet.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte plater i takene.  
Takhøyden er ca. 287 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder.  
Stredvis knirk i gulvene.

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Takene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noen glipper mellom taklistene og takplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Årstall: 1870

#### Vurdering av avvik:

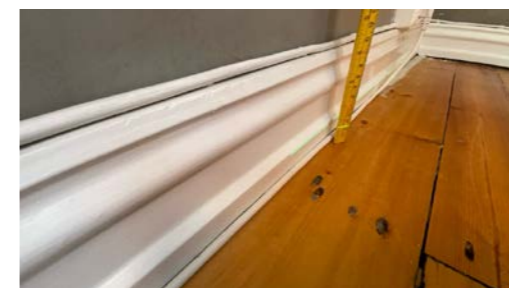
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuenes bredde på mellom 15 og 45 mm, i kjøkken på ca. 25 mm i tillegg til lokale skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteins pipe.

Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Eldre furu profilerte dører. Dobbeløyed dør til stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noen dører subber i rammen og er vanskelige å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er modernisert, usikkert når-

Årstall: 1870

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i noen gulvfliser i dusjen. Silikonen har løsnet langs deler av gulvet i dusjen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det må påregnes å skifte ut noen fliser.

Det anbefales å lage bedre fall på gulvet mot sluk.



### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er stålsluk. Det er ikke mulig å konstatere om membranen er festet til klemringen på denne type sluk.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en svelleskade på servantskapet, og riss i servanten.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

# Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende 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, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

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

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er kobberør til sanitærutstyret.

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

#### Vurdering av avvik:

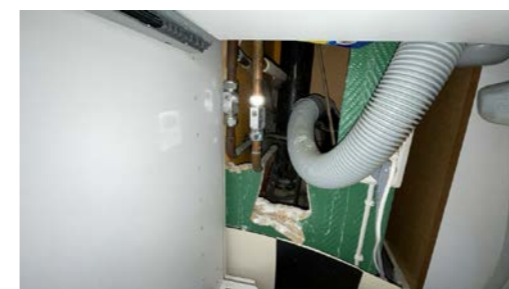
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre stoppekraner i kjøkkenbenken. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast og støpejern 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk ventilasjon i leiligheten. Tilløpsventiler i oppholdsrom.

## 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 bygningsakkyndig 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

Det ble foretatt en el. kontroll av Elvia i 2024. Anlegget ble godkjent.

Sikringsskapet 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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**2021: Nye strøm- og lampepunkt tak (stuer og soverom). Bytte av innmat i sikringskapet til nye nye jordfeilautomatsikringer.**

**2022: Bytte av termostat og spotter på badet.**

**Elektriker i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Nye stikk- og lampepunkter. Egen kurs for stekeplate.**

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.**

Inntak og sikringskap

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



## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

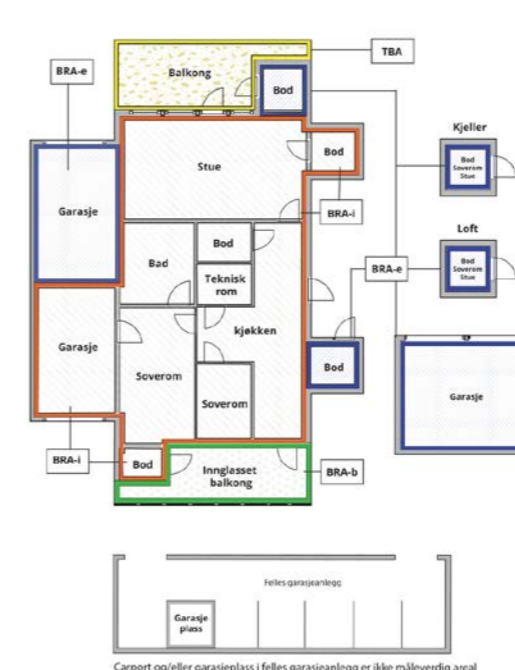
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje      | 67                            | 16                          |                            | 83  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>67</b>                     | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 11,6 m<sup>2</sup>, og 1 loftsbod med måleverdig areal på ca. 4 m<sup>2</sup>. Gulvarealet er ca. 8 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført noe arbeider på det elektriske anlegget.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 08.4.2026 | Pål Morten Pedersen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 233  | 19   |      | 6    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Arups gate 4

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Arupsgate 4 & 6

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter     |
|-----------|-----------|------------------|-------------------------------|
| 931572474 |           |                  | Katavic Ivana, Vrangum Joakim |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

5

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 3. etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Tomten er pent opparbeidet med en hyggelig bakgård.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger                      | 06.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo               | 06.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema               | 16.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon                | 13.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest/Midl. brukstillatelse | 13.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.04.2026 |           |
| 2       | 20.04.2026 |           |
| 3       | 20.04.2026 |           |
| 4       | 20.04.2026 |           |

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 slitasjegrad: 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.



# 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

Joakim Vrangum

Ivana Katavic

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Arups Gate 4

0192 Oslo

0301-233/19/0/6

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260137 1



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det er enkelte fliser i dusjsonen på badet som har sprekker/tidligere løsnet fra underlaget.

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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Flisene har blitt limt og fuget på nytt lokalt av selger.

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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er blitt byttet toalettskål og baderomsvask av selger.

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

Vi er ikke kjent med lekkasje eller feil i aktuell leilighet, men det har vært problemer med fuktinntregning/råte på vinduer i 1 etasje. Det er et pågående prosjekt i borettslaget for å oppgradere alle vinduer og renovere fasaden innen kort tid.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Enkelte av vinduene mot gaten er vanskelige å åpne/lukke.

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



Vi er ikke kjent med noe setningskader på fundamentene.  
Det er skjevheter på gulv i leiligheten. Døra mellom soverom og kjøkken er vanskelig å lukke.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 har vært mus på loft/kjeller et år.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt ut feller i regi av borettslaget og problemet ble raskt utbedret. Et eksternt firma var innom for å kartlegge tiltak for å unngå gjentakelse.

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Grønn Strøm

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye strøm- og lampepunkt tak (stuer og soverom). Bytte av innmat i sikringsskapet til nye nye jordfeilautomatsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Spoton

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av termostat og spotter på badet

3.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Wåtland Tekniske Tjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Nye stikk- og lampepunkter. Egen kurs for stekeplate.

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 er planlagt en renovering av fasade/skifte av vinduer som vil øke fellesutgiftene.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.

Fremtind



## Arups gate 4, 0192 OSLO

|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Arups gate 4, 0192 OSLO</b>   |  |
| Dato for energimerking<br><b>15.04.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-281586</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>     | Bygningsnummer<br><b>80604025</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>233</b>                   | Bruksnummer<br><b>19</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>6</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0302</b>              |

**Energikarakteren**

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

|   |  |
|---|--|
| Byggeår<br><b>1870</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>         |
| Bruksareal<br><b>67,0 m²</b>                | Oppvarmet bruksareal<br><b>67,0 m²</b>   |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b> |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>      |  |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |  |

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

|  |
|--|
| Pr. KVM pr. år<br><b>248,27 kWh/m²</b> |
|--|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

|  |   |
|--|---|
| Pr. KVM pr. år<br><b>248,27 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>17 393 kWh</b> |
|--|---|

**Detaljer**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>    | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>           | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Ja</b>    |
| Energibruk<br><b>Nei</b>     | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>      |                            |



## Arups gate 4, 0192 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

##### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Arups gate 4 - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Munkegata<br>Linje 34, 34X, 70, 70N | 1 min<br>0.1 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19       | 4 min<br>0.4 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer    | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Gardermoen                     | 35 min           |

## Skoler

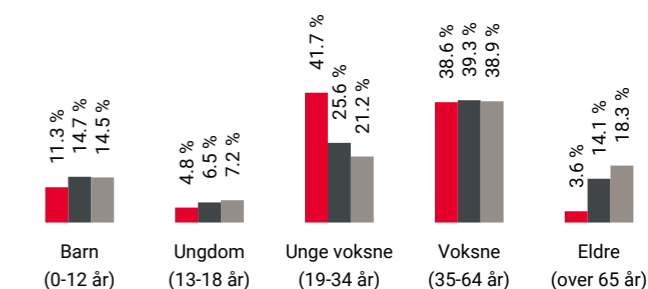
|   |                  |
|---|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 22 klasser   | 2 min<br>0.2 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 19 klasser       | 13 min<br>1 km   |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser        | 15 min<br>1.3 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser     | 12 min<br>0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 24 min<br>2 km   |
| Hersleb videregående skole                            | 17 min           |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever            | 19 min<br>1.5 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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)<br>80 barn     | 3 min<br>0.2 km |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)<br>70 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>32 barn         | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|  |                 |
|--|-----------------|
| Joker Gamlebyen<br>Søndagsåpent                      | 2 min<br>0.2 km |
| Matkroken Schweigaardsgate<br>PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>0.4 km |

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

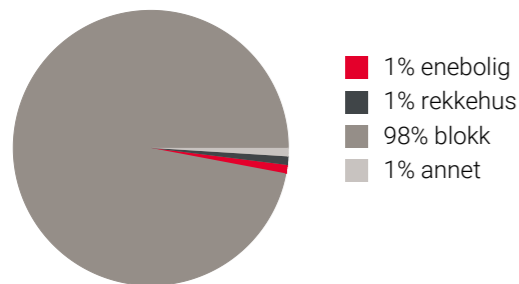
**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 76/100

## Sport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| ⚽ Ruinparken balløkke    | 2 min  | 🚶 |
| Ballspill                | 0.2 km |   |
| ⚽ Gamlebyen skole        | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill                | 0.3 km |   |
| 🏊 Grip Gym               | 6 min  | 🚶 |
| 🏊 Fresh Fitness Grønland | 7 min  | 🚶 |

## Boligmasse



«Nærheten til sentrum og parkene.»

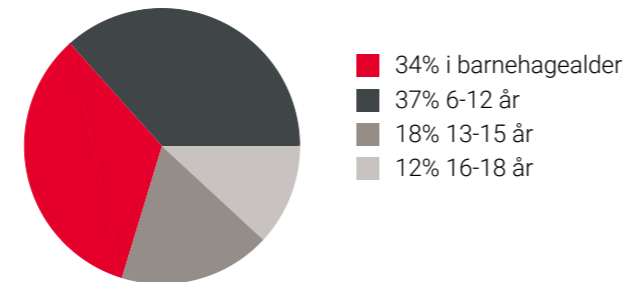
Sitat fra en lokalkjent



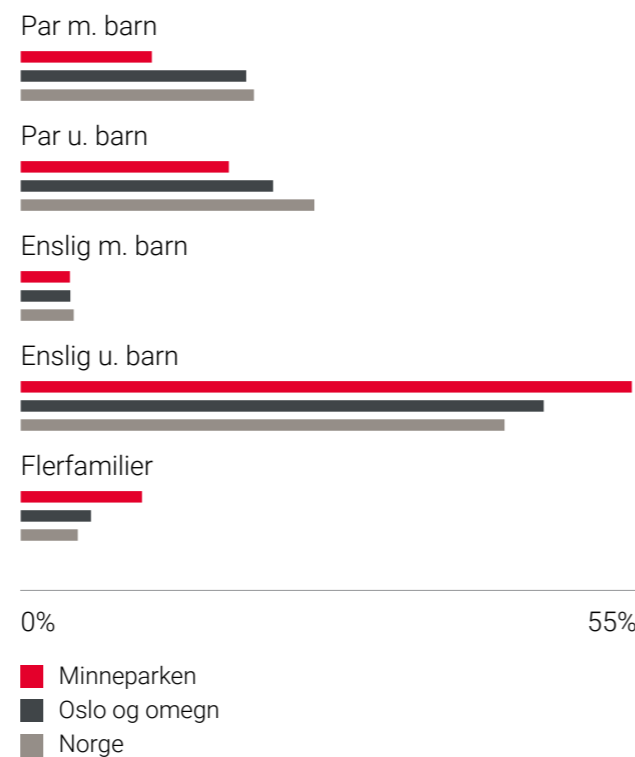
## Varer/Tjenester

- 📍 Grønland Basar 9 min 🚶
- 📍 Vitusapotek Grønland Basar 9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

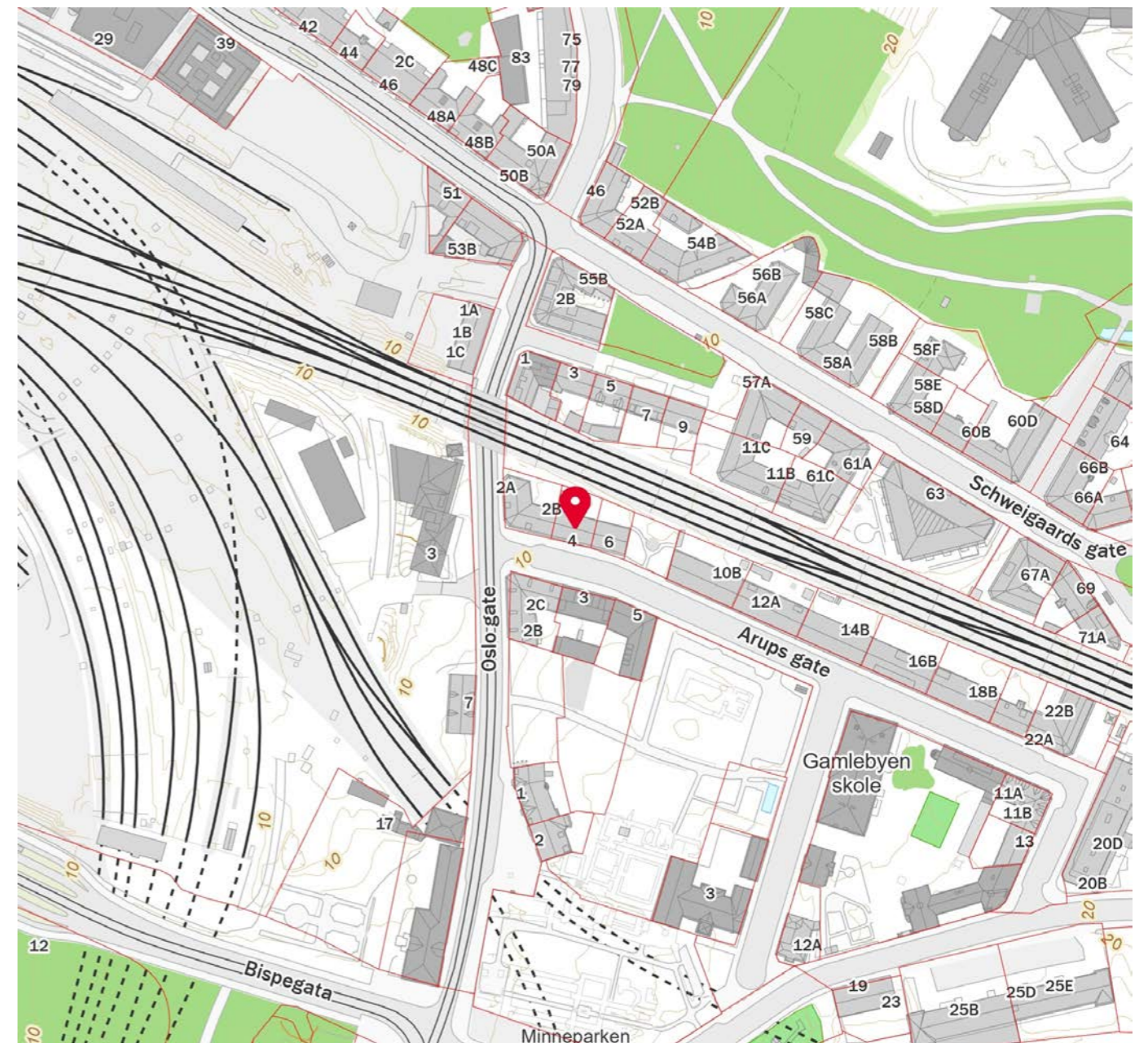
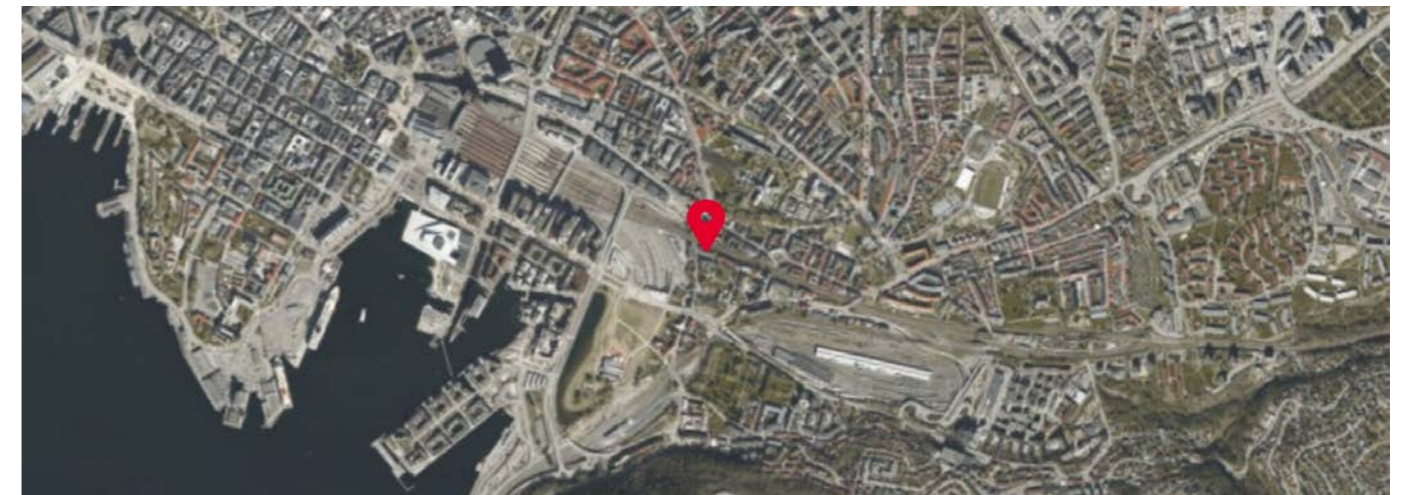


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## Vedtekter

for

### ARUPS GATE 4 & 6 BORETTSLAG ORG NR 931 572 474

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1981, med senere endringer og sist 12. mai 2015

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Arups gate 4 & 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

## 3 Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 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.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 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) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

### **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

### **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## GJELDENE HUSORDENSREGLER ETTER GENERALFORSAMLING 16. MARS 1995

### HUSORDEN FOR BORETTSLAGET ARUPSGT. 4&6

Hver enkelt boretthaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygiene i hjemmene.

#### Alminnelige ordensregler:

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer, kjerrer eller liknende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på lagets område. Vern om planter og plantinger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, parabolantenner, flagg og blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Dørene til gate, bakgård, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

La aldri små barn være aleine på loft eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftsboer. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

#### Regler om ro i leilighetene:

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboer over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 og til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre ikke sjeneres.

#### Søppelavfall og reinhold:

Søppel og avfall legges i kassene i bakgården som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene leveres til renovasjonskjørene eller bortskaffes på forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.

Trappene skal vaskes av hver husstand i henhold til gjeldende vaskeliste.

#### Lufting:

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstid. Vegger, golv og tak vil da bli sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig meget varme til for å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid ad gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

#### Bad, wc, kraner og ledninger:

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndklede henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

La aldri en kran stå å dryppe. Hvis du selv ikke klarer å skifte pakning i kranen, spør en nabo eller en i styret om hjelp.

#### Framleie:

Framleiere må godkjennes av styret. Boretthaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans framleier.

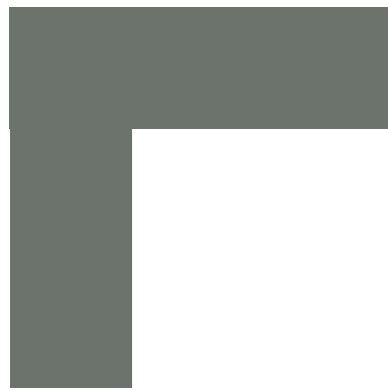
#### Skadeansvar:

Eventuell skade som følge av ulovlige, ufagmessige eller ikke godkjente installasjoner og bygningsmessige inngrep medfører økonomisk ansvar.

Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader på bygningen som skyldes lekkasje fra vannrør, når grunnen til dette er at leiligheten ikke er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær.

---oOo---

Meldinger fra styret eller USBL til boretthaveren ved oppslag eller rundskriv skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husorden blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



## INNKALLING 2025

# Borettslaget Arupsgate 4 og 6

Mandag 26.05.2025 kl. 17:00  
I bakgården



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Arupsgate 4 og 6

Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - I bakgården

### Saksliste

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Andre saker

5.1 Fasaderenovering

5.2 Fullmakt til låneopptak i forbindelse med fasaderenovering (sak 5.1)

5.3 Kjøp av av råloft over leilighet 302 i Arups gate 4 – forespørsel fra seksjonseier (Joakim og

5.4 Kjøp av av råloft over leilighet 301 i Arups gate 6 – forespørsel fra seksjonseier Hege Kvam

#### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 20 000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Fasaderenovering

Det skal vurderes i felleskap omfanget av fasaderenovering, og tilhørende behov for lånefinansiering av tiltaket.

Alternativene er:

#### 1) Fasadeoppussing

Reparasjon av skadet murpuss på fasade foran bygget, på siden og bak. Nytt toppstrøk maling på alle fasader. Vinduer mot bakgården som har råteskader utbedres, evt byttes (ikke medregnet i totalsum). Eksisterende utgangsdører pusses, sparkles og males. Mindre skader på taket utbedres.

Total kostnad 800.000kr eks mva (2024 priser).  
Tilleggs kostnad utskiftning av dårlige vinduer: ca 25.000kr pr vindu.

#### 2) Opsjon nye vinduer

Som alternativ 1, men også bytte av alle vinduer.

Merkostnad: 920.000 kr eks mva. (2024 priser)

#### 3) Opsjon nye ytterdører

Bytte av inngangsdører, både front- og mot bakgården.

Merkostnad: 287.000 kr eks mva (2024 priser)

**Forslag til vedtak:** Styret forslag er å velge alternativ 1. Det bør tas høyde for at den reelle prisen kan bli høyere enn antatt.

## 5.2 Fullmakt til låneopptak i forbindelse med fasaderenovering (sak 5.1)

I forbindelse med sak 5.1 om fasaderenovering vil prosjektet finansieres gjennom låneopptak. Lånets størrelse vil avhenge av hvilket alternativ som vedtas under behandlingen av sak 5.1. Styret vil påse at det ikke tas opp høyere lån enn nødvendig.

Økning av månedlig kostnader pr andel ifb låneopptak følger vedlagt. Her med låneopptak på 2,2 mill.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 2,5 millioner kroner for å finansiere tiltak vedtatt under sak 5.1.

## 5.3 Kjøp av av råloft over leilighet 302 i Arups gate 4 – forespørsel fra seksjonseier (Joakim og

### Bakgrunn:

Seksjonseier i leilighet 302 ønsker å kjøpe deler av råloftet direkte over sin seksjon, som i dag er definert som fellesareal. Formålet er å innlemme dette arealet i eksisterende leilighet og bygge det ut til bolig.

### Beskrivelse av arealet:

Det aktuelle råloftet utgjør omtrent 30-40 kvm bruttoareal, beliggende direkte over seksjonen. Arealet er i dag fellesarealer og loftsboeder. De tapte bodene foreslås flyttet på loftet, slik at alle boenheter fortsatt disponerer 1 loftsbod hver. Se vedlegg.

### Formål med kjøpet:

Seksjonseier ønsker å utvide sin boenhet ved å søke om bruksendring og innlemming av råloftet i sin seksjon. Det vil være seksjonseiers ansvar å bekoste all bygging, prosjektering, og nødvendige offentlige tillatelser.

### Pris og verdivurdering:

Det foreslås at det innhentes en uavhengig verdivurdering for å fastsette kjøpesummen. Ref. pris for råloft i Oslo er omtrentlig 15-20.000kr/m<sup>2</sup>.

### Konsekvenser for sameiet:

Reduksjon av fellesareal.  
Potensielt høyere felleskostnader for kjøper grunnet økt areal  
Inntekt til sameiet fra salget.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at seksjonseiere Joakim Vrangum og Ivana Katavic får kjøpe råloftsareal over sin seksjon, forutsatt at:

Det foreligger en verdivurdering godkjent av generalforsamlingen (pga seksjonseiers inhabilitet). Seksjonseier bekoster alle kostnader knyttet til kjøp, seksjonering, og eventuell ombygging.

## 5.4 Kjøp av av råloft over leilighet 301 i Arups gate 6 – forespørsel fra seksjonseier Hege Kvam

### Bakgrunn:

Seksjonseier i leilighet 301 ønsker å kjøpe deler av råloftet direkte over sin seksjon, som i dag er definert som fellesareal. Formålet er å innlemme dette arealet i eksisterende leilighet og bygge det ut til bolig.

### Beskrivelse av arealet:

Det aktuelle råloftet utgjør omtrent 30 kvm bruttoareal, beliggende direkte over seksjonen. Arealet er i dag er fellesarealer og loftsboeder. De tapte bodene foreslås flyttet på loftet, slik at alle boenheter fortsatt disponerer 1 loftsbod hver. Se vedlegg.

### Formål med kjøpet:

Seksjonseier ønsker å utvide sin boenhet ved å søke om bruksendring og innlemming av råloftet i sin seksjon. Det vil være seksjonseiers ansvar å bekoste all bygging, prosjektering, og nødvendige offentlige tillatelser.

### Pris og verdivurdering:

Det foreslås at det innhentes en uavhengig verdivurdering for å fastsette kjøpesummen. Ref. pris for råloft i Oslo er omtrentlig 15-20.000kr/m<sup>2</sup>.

### Konsekvenser for sameiet:

Reduksjon av fellesareal.  
Potensielt høyere felleskostnader for kjøper grunnet økt areal  
Inntekt til sameiet fra salget.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at seksjonseier Hege Kvam får kjøpe råloftsareal over sin seksjon, forutsatt at:

Det foreligger en verdivurdering godkjent av generalforsamlingen (pga seksjonseiers inhabilitet). Seksjonseier bekoster alle kostnader knyttet til kjøp, seksjonering, og eventuell ombygging.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hege Kvam (2024-2025)  
Styremedlem, Linda Dohrn (2024-2026)  
Styremedlem, Ivana Katavic (2023-2025)  
Varamedlem, Tonje Olderskog (2024-2025)  
Varamedlem, Ingvild Geheb Ubostad (2024-2025)

### 6.1 Valg av leder

Det skal velges en styreleder.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer.

## Årsregnskap 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>328 105</b>   | <b>459 130</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil  | -532             | -60 006          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -73 066          | -71 019          |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-73 598</b>   | <b>-131 025</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>254 507</b>   | <b>328 105</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler   | 294 055          | 386 908          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -39 549          | -58 804          |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>254 507</b>   | <b>328 105</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

|   | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                    | 1    | 569 281          | 566 659          | 568 236          | 569 239          |
| Leie forretningslokaler                   | 1    | 46 800           | 46 800           | 46 800           | 46 800           |
| <b>Sum leieinntekt</b>                    |      | <b>616 081</b>   | <b>613 459</b>   | <b>615 036</b>   | <b>616 039</b>   |
| <b>Annen inntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Sum inntekt</b>                        |      | <b>616 081</b>   | <b>613 459</b>   | <b>615 036</b>   | <b>616 039</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                              | 2    | 2 820            | 2 820            | 2 820            | 2 820            |
| Styrehonorar                              | 2    | 20 000           | 20 000           | 20 000           | 20 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                             |      | 75 022           | 102 575          | 120 000          | 80 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                    | 4    | 52 864           | 32 124           | 34 000           | 44 500           |
| Kommunale avgifter/renovasjon             |      | 125 561          | 106 576          | 125 000          | 142 351          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 5    | 6 188            | 5 938            | 6 000            | 0                |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell      | 6    | 787              | 451              | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold                 | 7    | 57 539           | 142 978          | 636 000          | 635 000          |
| Revisjonshonorar                          |      | 4 976            | 4 753            | 5 000            | 5 500            |
| Forretningsførerhonorar                   |      | 76 372           | 72 459           | 76 000           | 79 000           |
| Andre honorar                             | 8    | 1 813            | 0                | 0                | 1 500            |
| TV/bredbånd                               |      | 76 306           | 72 803           | 74 000           | 78 000           |
| Kontingent og gaver                       |      | 3 600            | 3 600            | 4 000            | 4 000            |
| Forsikring                                |      | 83 403           | 77 263           | 84 000           | 96 000           |
| Andre kostnader                           | 9    | 13 670           | 13 120           | 3 000            | 8 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                        |      | <b>600 919</b>   | <b>657 459</b>   | <b>1 189 820</b> | <b>1 196 671</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>15 162</b>    | <b>-44 000</b>   | <b>-574 784</b>  | <b>-580 632</b>  |
| <b>FINANSPOSTER</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                              |      | 9 237            | 8 081            | 0                | 0                |
| Rentekostnad                              |      | 24 931           | 24 087           | 23 735           | 20 527           |
| <b>Netto finansposter</b>                 |      | <b>15 694</b>    | <b>16 005</b>    | <b>23 735</b>    | <b>20 527</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-532</b>      | <b>-60 006</b>   | <b>-598 519</b>  | <b>-601 159</b>  |
| Overført til/fra annen egenkapital        |      | -532             | -60 006          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                   |      | <b>-532</b>      | <b>-60 006</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Balanse 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Bygninger                        | 3    | 3 650 596        | 3 650 596        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>3 650 596</b> | <b>3 650 596</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Restanse felleskostnader         | 2    |                  | 0                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 101 432          | 97 003           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående bank                 |      | 192 621          | 289 906          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>294 055</b>   | <b>386 908</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>3 944 652</b> | <b>4 037 505</b> |

Balanse 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

|                                 | Note      | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                  |                  |
| Andelskapital                   |           | 1 200            | 1 200            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>1 200</b>     | <b>1 200</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                  |                  |
| Annen egenkapital               |           | 2 738 295        | 2 738 827        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>2 738 295</b> | <b>2 738 827</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>2 739 495</b> | <b>2 740 027</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                  |                  |
| Pantegjeld                      | 11        | 385 708          | 458 774          |
| Borettsinnskudd                 |           | 779 900          | 779 900          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>1 165 608</b> | <b>1 238 674</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |           | 39 426           | 54 524           |
| Påløpne renter                  |           | 121              | 207              |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 2                | 4 072            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>39 549</b>    | <b>58 804</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>1 205 157</b> | <b>1 297 477</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>3 944 652</b> | <b>4 037 505</b> |
| Pantstillelser                  | 12        | 1 165 608        | 1 238 674        |

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Hege Kvam  
Styreleder

Ivana Katavic  
Styremedlem

Linda Dohrn  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler  
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter  
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk  
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 471 324        | 471 324        |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 23 996         | 23 328         |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 73 961         | 72 007         |
| 3605 Leie forretningslokaler       | 46 800         | 46 800         |
| <b>Sum</b>                         | <b>616 081</b> | <b>613 459</b> |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 2 820         | 2 820         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet | 20 000        | 20 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>22 820</b> | <b>22 820</b> |

Styrehonorar er utbetalt i henhold til vedtak på GF.  
Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 3 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendommer |
|--------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 3 650 596       |
| Årets tilgang :                      | 0               |
| Årets avgang :                       | 0               |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 3 650 596       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0               |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0               |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 3 650 596       |
| Anskaffelsesår :                     | 1981            |
| Antatt levetid i år :                |                 |

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586922.

Borettslaget består av 12 andeler, 1 midlertidig leilighet og 1 næring.  
Boligselskapet eier tomten. Tomtens areal er 639 m2. G. nr. 233 B. nr. 019 og 021, og utgjør kr. 657 107,- av byggets verdi.  
Byggeår: 1890.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| 6361 Fast renhold                          | 22 560        | 21 528        |
| 6362 Skadedyrtryddelse                     | 935           | 0             |
| 6364 Matteleie                             | 4 015         | 3 784         |
| 6391 Snømaking/strøing/feiing              | 11 750        | 0             |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 10 358        | 5 980         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 3 246         | 832           |
| <b>Sum</b>                                 | <b>52 864</b> | <b>32 124</b> |

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                | 2024         | 2023         |
|----------------|--------------|--------------|
| 6420 Bevar HMS | 6 188        | 5 938        |
| <b>Sum</b>     | <b>6 188</b> | <b>5 938</b> |

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                       | 2024       | 2023       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 98         | 0          |
| 6552 Driftsmateriell                  | 689        | 451        |
| <b>Sum</b>                            | <b>787</b> | <b>451</b> |

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                 | 2024          | 2023           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg           | 0             | 72 625         |
| 6602 Vedlikehold VVS            | 5 527         | 0              |
| 6603 Vedlikehold elektro        | 20 981        | 0              |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 8 079         | 18 418         |
| 6641 Malerarbeider              | 0             | 477            |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon    | 22 951        | 51 458         |
| <b>Sum</b>                      | <b>57 539</b> | <b>142 978</b> |

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

Note 8 - Andre honorar

|   | 2024         | 2023     |
|---|--------------|----------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 1 813        | 0        |
| <b>Sum</b>                              | <b>1 813</b> | <b>0</b> |

Kostnaden gjelder utsending av varsel endring av felleskostnader samt forhåndsvarsel GF

Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2024  | 2023  |
|------------------------------|-------|-------|
| 7718 Fellesarrangement       | 3 248 | 3 032 |
| 7719 Møter, div. styret      | 244   | 440   |
| 7770 Betalingskostnader      | 943   | 945   |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 123   | 0     |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 112 | 203   |

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Arupsgate 4 og 6

2024

2023

Note 9 - Andre kostnader

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| 7790 Andre kostnader | 8 000         | 8 500         |
| <b>Sum</b>           | <b>13 670</b> | <b>13 120</b> |

Konto 7790 gjelder miljøgebyr fra kommunen.

Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer   | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |             |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |             |                          |
| Andelskapital                   | 1 200                    | 0           | 1 200                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>1 200</b>             | <b>0</b>    | <b>1 200</b>             |
| Opptjent egenkapital            |                          |             |                          |
| Årets resultat                  | 2 738 827                | -532        | 2 738 295                |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>2 738 827</b>         | <b>-532</b> | <b>2 738 295</b>         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>2 740 027</b>         | <b>-532</b> | <b>2 739 495</b>         |

Note 11 - Langsiktig gjeld

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Kreditor:               | DNB Boligkreditt AS<br>v/DNB Bank ASA |
| Låne nummer:            | 12116627939                           |
| Lånetype:               | Annuitet                              |
| Opptaksår:              | 2009                                  |
| Rentesats:              | 5.75 %                                |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2029                            |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 1 355 565                             |
| Lånesaldo 01.01:        | 458 774                               |
| Avdrag i perioden:      | 73 066                                |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>385 708</b>                        |

Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116627939 | 4            | 37 387            | 149 548         |
|   | 2            | 33 125            | 66 250          |
|   | 2            | 32 043            | 64 086          |
|   | 1            | 29 935            | 29 935          |
|   | 2            | 26 177            | 52 354          |
|   | 1            | 23 537            | 23 537          |

Note 12 - Pantstillelser

|  | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|--|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                 | 385 708                      |
| Innskuddskapital                         | 779 900                      |
| <b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b> | <b>1 165 608</b>             |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b> | <b>3 650 596</b>             |

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 779 900. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Arupsgate 4 og 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Arupsgate 4 og 6

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
| Styreleder  | Hege Kvam (sign.)     | 22.04.2025 |
| Styremedlem | Ivana Katavic (sign.) | 22.04.2025 |
| Styremedlem | Linda Dohrn (sign.)   | 19.04.2025 |



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Arupsgate 4 & 6

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Arupsgate 4 & 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Ålta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

**Holhjem, Kai**  
Statsautorisert revisor  
På vegne av: KPMG AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123  
IP: 51.174.xxx.xxx  
2025-04-23 12:42:58 UTC



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

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

**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 signatørens 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.

## Årsmelding 2024 - Borettslaget Arupsgate 4 og 6

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hege Kvam  
Styremedlem, Linda Dohrn  
Styremedlem, Ivana Katavic  
Varamedlem, Tonje Olderskog  
Varamedlem, Ingvild Geheb Ubostad

Styret i Borettslaget Arupsgate 4 og 6 består av 3 kvinner og ingen menn.

### Virksomhetens art

Borettslaget Arupsgate 4 og 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Arupsgate 4 og 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931572474

Borettslaget Arupsgate 4 og 6 består av 12 boliger og 2 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

Borettslaget Arupsgate 4 og 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586922. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

### HMS/Internkontroll

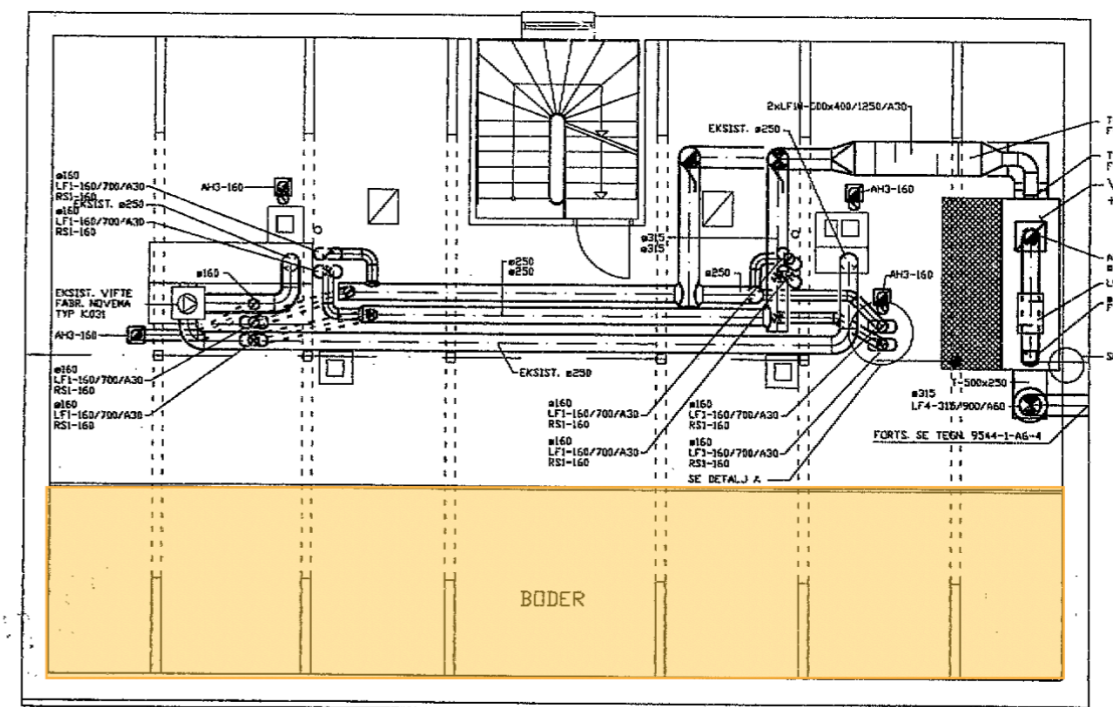
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Arupsgate 4 og 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

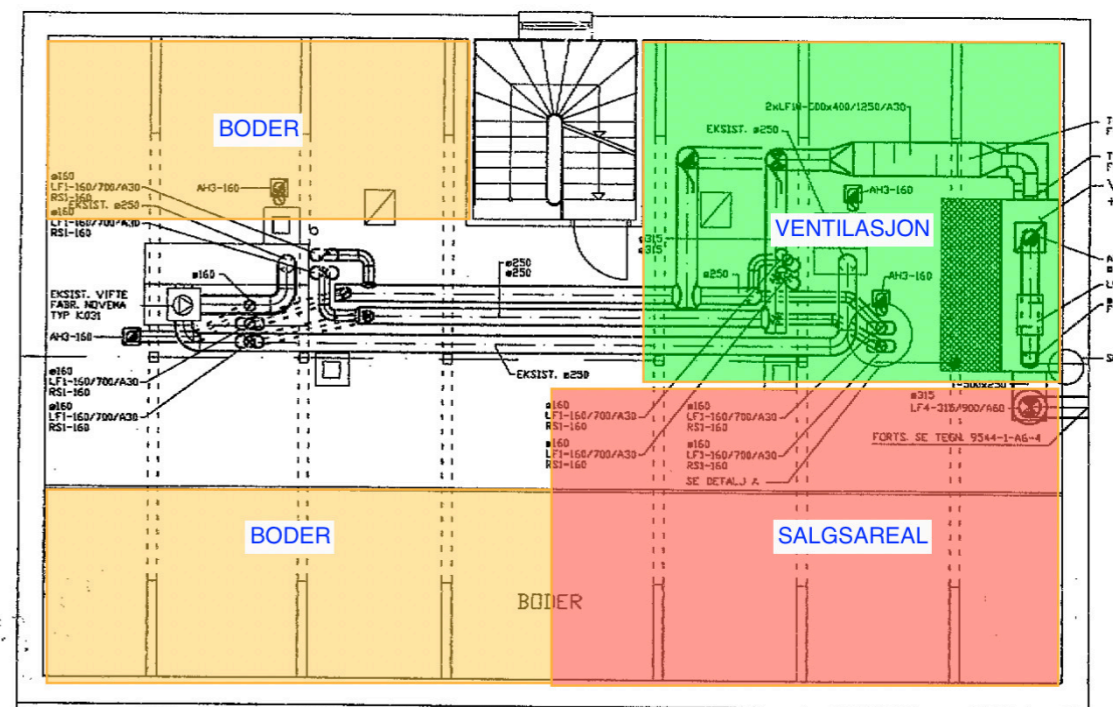
Årsmeldingen er godkjent av styret.

## ARUPS GATE 4

Dagens situasjon på loftet:

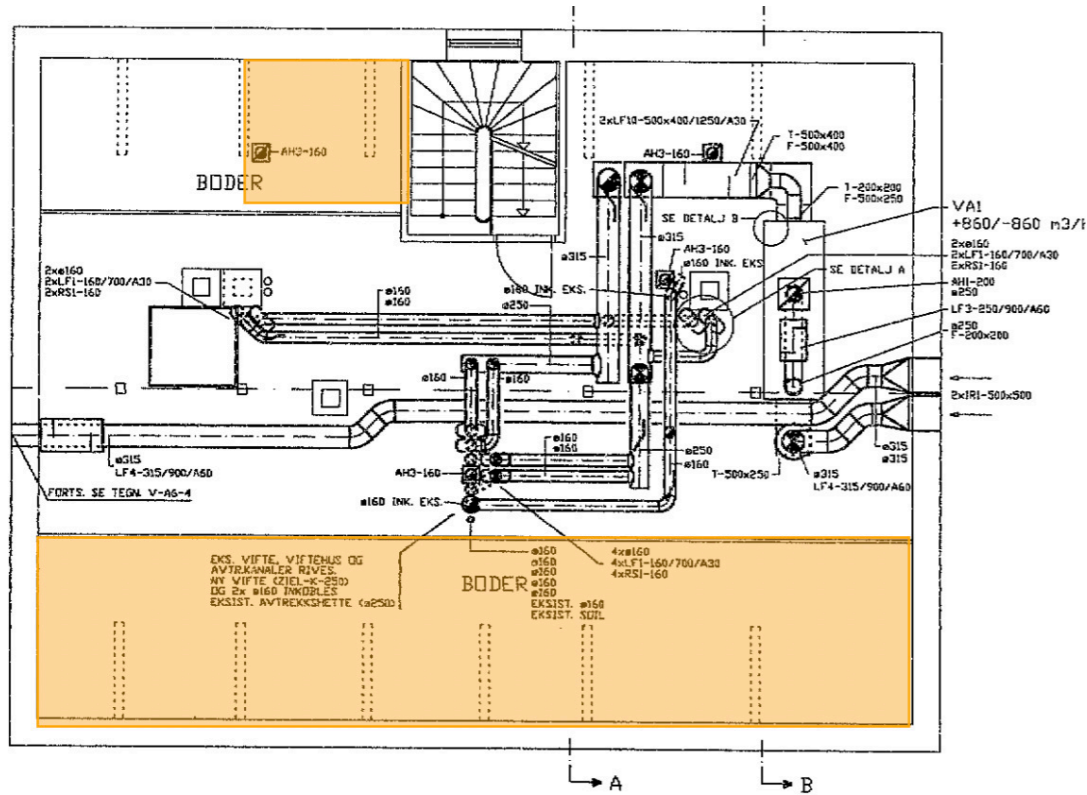


Ny situasjon på loftet:

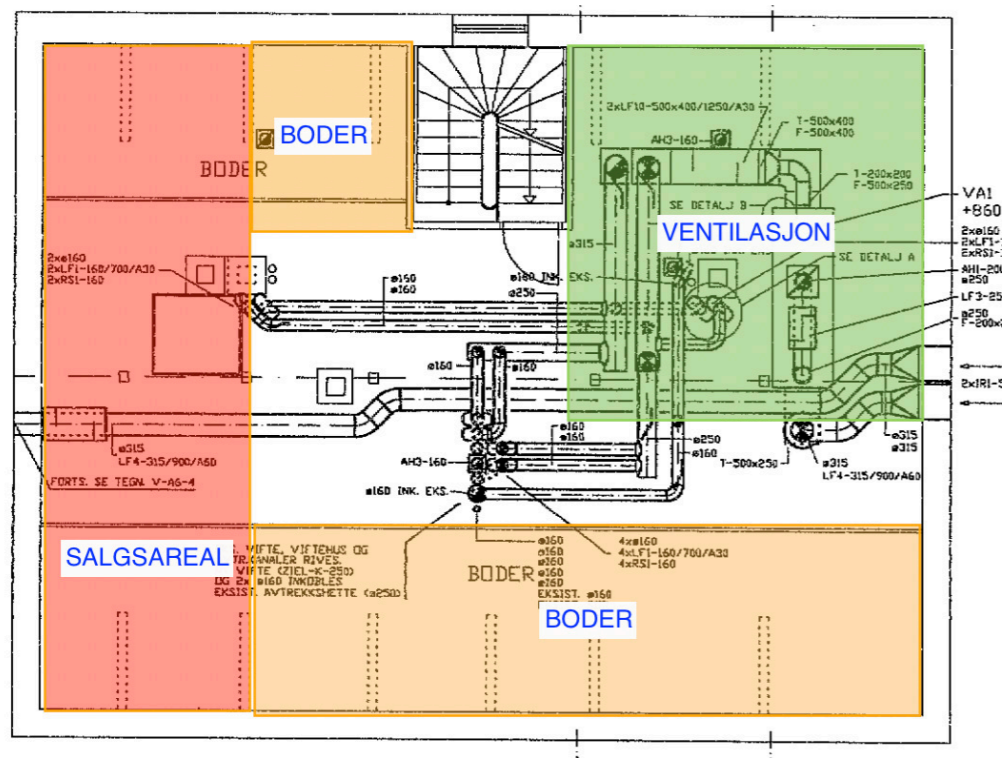


ARUPS GATE 6

Dagens situasjon på loft:



Ny situasjon:



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 26.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).





## 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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).

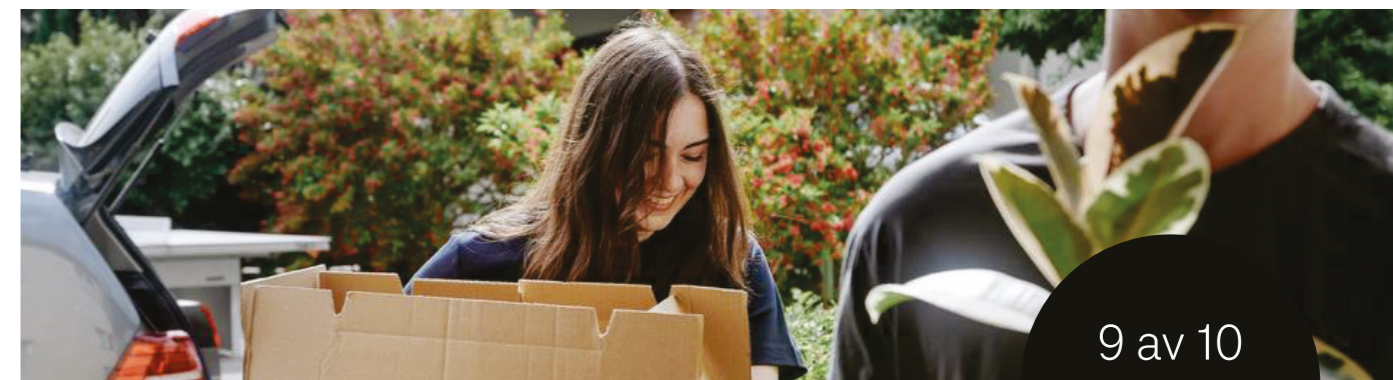
## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 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<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig   | 4,3‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arups gate 4  
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