

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 5 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 198 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 241,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 899 241,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 966,-  
**Selger:** Eli Solveig Hustad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1893  
**BRA-i/BRA Total** 71/87 kvm  
**Tomtstr.:** 611 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 28  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1002240289

## DITT NYE HJEM?

Klassisk og moderne i perfekt harmoni!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm og dette er virkelig et flott eksemplar. I denne leiligheten møter forrige århundrets romslighet, takhøyde og vakre detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess. Den originale stukkaturen, rosett i taket og rekken med store vindusflater vil begeistre deg. Det stilrene kjøkkenet og den koselige bakgården vil du nok også sette pris på.

Her har du rikelig med boltreplass i rolige omgivelser, og umiddelbar nærhet til alt det beste Oslo kan by på.

Kvaliteter:

- Klassiske detaljer
- Kjøkken fra 2022
- Bad rehabilitert i 2019
- Ingen dokumentavgift
- Frodig bakgård
- Nærhet til sentrumsfasiliteter
- Godt kollektivtilbud

Dette er en leilighet som må sees!



## Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Plantegning .....          | 42  |
| Om eiendommen .....        | 46  |
| Tilstandsrapport .....     | 58  |
| Egenerklæring .....        | 112 |
| Nabolagsprofil .....       | 127 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 136 |
| Budskjema .....            | 137 |





# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte du eiendommen og hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg kjøpte leiligheten i 2013 og falt for de klassiske detaljene.

## Hvorfor skal du flytte?

Nå flytter jeg fordi jeg ønsker livsløpsstandard med tanke på eldre år.

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

Det jeg vil savne mest er takhøyden og utsikten til parken.

## Hvordan er naboene?

Det er et hyggelig, lite borettslag hvor naboene snakker med hverandre.

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

Strømforbruket er fra 573 kWh til 1720 kWh, totalt 9196 i 2024.

## Hva har du likt best med området?

I likhet med de fleste gamle bygårdsleiligheter er den kald om vinteren og varm om sommeren, men heldigvis varmer peisovnen godt. Utsikten til parken gir en unik opplevelse av alle årstidene. Bakgården er nydelig fra vår til høst.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Jeg vil beskrive leiligheten min som lys, luftig og koselig.





Nå kan denne klassiske perlen bli din!





## STUE

Originale elementer som stukkatur, fløydør, tregulv og rosett er pent bevart, og tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

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

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



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

Det er også pipeløp i stuen, en fin peisovn plassert i hjørnet sørger for knitrende hygge og varme i vinterhalvåret.







## SOSIAL ATMOSFÆRE

I stuen er det god plass til et stort spisebord og mange middagsgjester.















## TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 med ny innredning. Kjøkkeninnredningen har lyse, lakkerte fronter fra Sigdal kombinert med stein benkeplate.

Underlimt porselens oppvaskkum og integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Vinduene sørger for en lys arbeidssone.







Det er etablert en koselig spiseplass i hjørnet med praktisk sittebenk og lagring under.







# SOVEROM I

Gjennom fløydøren i stuen kommer du videre til et av boligens to soverom.

Soverom I er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring.

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











## SOVEROM II

Soverom II er lyst og innbydende. Sengen finner sin naturlige plass under vinduet.

En praktisk og stor skyvedørgarderobe med speilfronter gir deg masse oppbevaringsplass.



# LYST BADEROM

Leilighetens bad ligger lett tilgjengelig i gangen og ble rehabilitert i 2019. Badet er utstyrt med servantskap, speilskap, veggklosett, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Varmekabler i gulv sørger for varme føtter når gradestokken kryper nedover.







Leiligheten ligger i bygårdens 3.etasje. Her ønskes du velkommen av et lyst og innbydende inngangsparti. I enden av gangen er det en praktisk innvendig bod på 2 kvm.





Trappeoppgang med flotte detaljer.





Arups gate 14 ligger i en fargerik og koselig gate. Beboerparkering utenfor, med kommunale ladebokser.









Det finnes en rekke grønne lunger i nærheten. Minneparken, på folkemunne kjent som Ruinparken, inneholder ruinene av Oslos første domkirke: Hallvardskatedralen, Olavsklosteret og Korskirken. Denne ligger bare noen få skritt fra inngangsdøren.

Populære Fuglen, kombinert kaffebrenneri, kafé og cocktailbar er absolutt verdt et besøk!

Nye Klosterenga park er også i kort avstand fra leiligheten.





# Plantegning

3. etasje

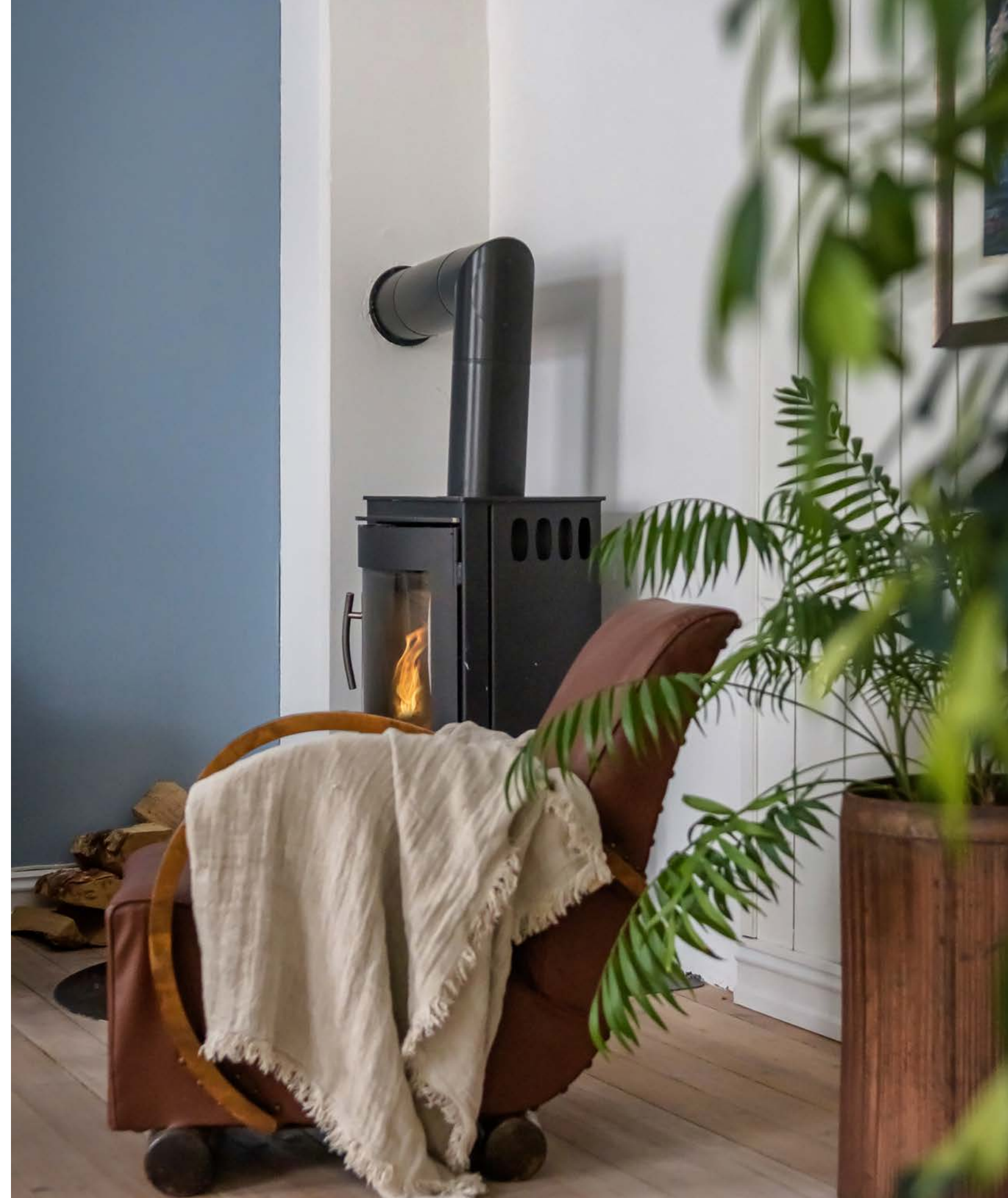
Arups gate 14A



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

**aktiv.**

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: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Kjellerbod og loftsbod.3. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 8,6 m<sup>2</sup>. Stedvis dels defekte bodvegger oppført i trevirke, antatt på grunn av setningsforhold i gården.

En todelt loftsbod med ca 12,6 m<sup>2</sup> gulvareal målt under skråtak, samt ca 7,0 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt og Konsul - ASplan prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert stue på tegningene er inndelt i to soverom på befaringsdag, samt at definert soverom fungerer som dagens stue. Forandringene er ikke søknadspliktige hos kommunen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

611 m<sup>2</sup>

### 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, Cafékontolet 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. Svartdalsparken 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 verdier som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

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

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

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

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

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

#### **Skoler**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekke med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Taket er rehabilitert i ca 2006. Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. 2-lags isolerglass vinduer fra 1982 i kjøkken. 3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot gate. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås. Sikkerhetslås fungerer ikke.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og fasadeliv samt stedvis sprekke-dannelser i vegger. Klesmøll ble registrert i gården i 2023. Anticimex utførte i ettertid saneringsarbeid i 2023 samt gjennomfører oppfølginger i henhold til eier.

#### **Standard**

Boligen består av flotte klassiske detaljer som stukkatur og rosett samt gjennomgående tregulv.

#### **PIPE**

Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år. Det er montert ildfast plate under- og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv. Pipeløp i stue og ett soverom er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid. Det foreligger ingen opplysninger om dette gjennom Planinnsyn hos kommunen. Det antas at pipeløp er i drift.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2022. Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med lys, stein benkeplate og underlimt porselens oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2022. Varmtvannsbereider i benkeskap i kjøkken fra 2013 (117 l).

#### **BAD**

Baderom med fliser på gulv og vegger. Badet ble rehabilitert i 2019 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran samt hjelpesluk i dusjsone. Badet er utstyrt med porselensservant med ettgrep servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrerte lys i speilfronter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, bortsett fra i ett soverom, samt avtrekk i bad og kjøkken.

#### **TILSTANDSGRADER**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1982 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt alder og vindu med enkeltglass i lite vindu i kjøkken fra byggeår.

Ildsted/skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at del av pipemur i stue er tildekket. TG-2 er satt med tanke på at pipemur i soverom og bod er tildekket.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt manglende tilluftsventil i ett soverom.

Bad/WC: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje og fargenyanser.



Tak: TG-2 er satt med tanke på at malte takplater i ett soverom er generelt preget av krakeleringer i overflaten og sårskader og sprekkdannelser i rabbitzpuss i tak i bod.

Innedører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og mellom entre/stue er vanskelige å åpne/lukke.

Forhold som har fått TG3:  
Etasjekille og gulv mot grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra 2019 og 2022.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2013, i henhold til eier. Elektrisk anlegg i bad fra 2019. Elektrisk anlegg i kjøkken fra 2022

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

517376

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Rød

## **Borettslaget/Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 700 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 486 455

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 945 818

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

#### **Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Felleskostnader 5 634,-

Dugnad 50,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5 966,-

Posten felleskostnader inkluderer forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, renhold, drift, vedlikehold og vaktmester.

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver

måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

Kr 5966

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 198 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

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

01.12.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 22 957

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## **Borettslaget**

#### **Borettslagsnavn**

Arupsgate 14 Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

948304848

#### **Andelsnummer**

13

#### **Om borettslaget**

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.24 på grunn av generell høy prisvekst på en rekke tjenester.



#### DRENERING AV BYGGET MOT BAKGÅRDEN

Kjelleren er fuktig og får fortløpende skader på murene og innvendig pga dette. Det er opp gjennom årene gjort tiltak som å male innsiden av veggene med barrierefarge for å prøve å holde fukten ute fra muren. Som ikke gir ønsket effekt. Etter samtale med en bedrift i 2023 er prisen på antallet sorpsjonsavfukter de trenger og jobben med ventilering av kjelleren på ca. 250.000kr. Styret ønsker at få medhold i å arbeide med drenering av muren på nordre siden (mot toglinjene). Det inkluderer å forbedre avrenning av vann, fall av grunn ut fra bygget, flytte planter 20cm ut fra grunnmuren og rehabiliterer dørpostene i A og B oppgangen. Styret har tatt inn anbud og valgt Solid ,eiendomsservice. God pris og tidligere godt samarbeid med arbeidet på taket ligger bar valget. Kjelleren trenger mer arbeide, men styret vurderer at å starte med drenering er første prioritet. Siden får vi vurdere behov og økonomiske ressurser for sorpsjonsavfukter og ventilasjon inne i kjelleren. De seneste årene har regnskapet strevet for å oppå nullbalanse. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene mer enn det behovet borettslaget har i denne saken. Posten for generelt vedlikehold har pgs`dekket utforutsigbare utgifter som ødelagt lås, callinganlegg og Anticimex. De ser derfor det nødvendig å ta opp lån for kostnaden av drenering og legge det på avbetaling over 30 år. Anbudet de har valgt er på kr. 763 000,- eks mva. Det har ikke tidligere vært satt av spesifikke midler for større vedlikehold av bygget, noe som kan bli nødvendig i fremtiden. Styret tar opp lån og gjennomfører nødvendig arbeid med å drenere muren på nordsiden av bygget (mot togsloppene).

#### REHABILITERING AV PIPER

Styret har tidligere informert beboerne om rasfaren knyttet til dårlige piper på taket. Anbudet har gitt tilbud på kr. 46 800,- for netting og kr. 14 200,- pike eks mva. Borettslaget har ca 10 piper som gjør at summen vil ende på ca 200 000,-. Midlene er ikke noe borettslaget har i egenkapital.

Det er per dags dato ikke lagt konkrete planer for nye prosjekter av vedlikehold eller rehabilitering som vil påvirke felleskostnadene. Men, siden bygården er eldre ser styret at det sannsynligvis vil være behov for ulike vedlikeholdsprosjekter på sikt i fremtiden. Dette innebærer både rehabilitering av kjelleren, vinduer, fellesdører, callinganlegg og port. Om, når og i tilfelle hva borettslaget eventuelt skal påta av nye prosjekter, har de ingen planer for ennå. Dersom styret kommer frem til at det er nødvendig og/eller ønskelig å utføre noe av arbeidet det kommende året, vil det bli tatt opp til avstemning på borettslagets årsmøte i mai i år.

Kabel-TV og bredbånd er ikke inkludert i fellesutgiftene, men borettslaget har en avtale med Telia, slik at beboerne får gunstigere priser og kan velge en pakke ut fra hvilken hastighet de ønsker. Men dette betales altså individuelt og inngår ikke i fellesutgiftene.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207438995

Type: A

Restsaldo: 1.397.285,-

Restløpetid: 10 år 7 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 6,10%

Lånenr: OBOS02-98208204998

Type: A

Restsaldo: 284.069,-

Restløpetid: 13 år 10 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 6,10%

Lånenr: OBOS04-98208411128

Type: A

Restsaldo: 1.146.517,-

Restløpetid: 30 år

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 6,10%

#### Sikringsordning fellesgjeld

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

#### Forkjøpsrett

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

#### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen.

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

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



## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 28 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i Arupsgate 14 Borettslag med orgnr. 948304848

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/28:

01.03.1895 - Dokumentnr: 993015 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbanegrund

28.11.1979 - Dokumentnr: 521206 - Rettighet

Rettighetshaver: Aune Kjell Vidar

Fnr: 010452 41765

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,260

BEST. OM VARIGHET

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN  
SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

21.03.1994 - Dokumentnr: 15525 - Erklæring/avtale

Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av

forskjellig slag samt besørge normalt vedlikehold av arealet

Kan kun slettes av Oslo Kommune, dir. for etat for eid. og utb

11.03.1893 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:24

### Ferdigattest/brukstillatelse

Arups gate 14 A - Rehab bad - Ferdigattest - 2011

Arups gate 14 - Utskifting stikkledning - Ferdigattest - 2010

Arups gate 14 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1893

Arups gate 14 - Rehab - Ferdigattest - 1986

Arups gate 14 - Innr bad og WC mm - Exdok (attestert) - 1939

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Arups gate 18 A - Innvendige rehabiliteringstiltak på tak.

### 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.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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



## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

## Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

198 000 (Andel av fellesgjeld)

5 898 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 241 (Omkostninger totalt)

8 441 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 241 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 899 241 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 906 441 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 909 241 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 241

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% 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 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### Salgsoppgavedato

17.01.2025

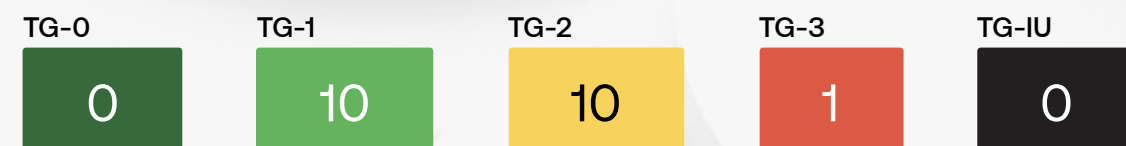


# Arups gate 14A 0192 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1893  
BRA: 71 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 87 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 71 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25063>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Ett soverom, målt ca 5,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Stue, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Entre, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1982 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt alder og vindu med enkeltglass i lite vindu i kjøkken fra byggeår.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

##### Oppsummering

Pipemur i stue er dels utført og platebelagt og kan ikke besiktiges samt dels synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik på synlig del.  
Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.  
TG-2 er satt med tanke på at del av pipemur i stue er tildekket.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.



## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom.

### Oppsummering

Pipemur i ett soverom er påført malt tapet, pipemur i bod tilstøtende til soverom er påført tapet. Pipemur kan ikke besiktigtes. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i soverom og bod er tildekket.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i ett soverom og bod fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming.  
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.  
Varmekabler i bad.  
Downlight belysning i entre og bad, samt integrerte mindre lyspærer i himling i ett soverom.

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.

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2019, dokument datert 20.02.2019, diverse arbeid utført i kjøkken i 2022, dokument datert 03.02.2022, samt for diverse arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 26.11.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.  
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.  
Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt manglende tilluftsventil i ett soverom.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Oppsummering av ventilasjon

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Øvrig: Gulv

## Øvrig: Tak

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje og fargenyanser.

### Oppsummering

Stedvis mindre rissdannelser i rabitzhimling i stue.  
Sprekkdannelse i en plateskjøt i himling i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at malte takplater i ett soverom er generelt preget av krakeleringer i overflaten og sårskader og sprekkdannelser i rabitzpuss i tak i bod.

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og mellom entre/stue er vanskelige å åpne/lukke.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 12.11.2024  
Rapportdato: 9.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Eli Solveig Hustad  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO  
Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Arups gate 14A, 0192 Oslo  
Kommunen: 301  
Seksjonsnr: 1893  
Byggeår: 1893  
Boligtype: Leilighet  
Gårdsnr: 233  
Andelsnr: 13  
Bruksnr: 28  
Leilighetsnr: 13  
Festenr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldtloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Arups gate. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besikttet på befaringdag. Taket er rehabilitert i ca 2006. Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og fasadeliv samt stedvis sprekkdannelse i vegger. Klesmøll ble registrert i gården i 2023. Anticimex utførte i ettertid saneringsarbeid i 2023 samt gjennomfører oppfølginger i henhold til eier.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 3. etasje                   | 71        | 69        | 2        | Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>71</b> | <b>69</b> | <b>2</b> |   |                   |

#### Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 71        | 71                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Kjeller                     | 9         | 0                          | 9                           | 0                          | 0                               |
| Loft                        | 7         | 0                          | 7                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>87</b> | <b>71</b>                  | <b>16</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft                        | 13              | 7                   | 6                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>13</b>       | <b>7</b>            | <b>6</b>                            |

### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 8,6 m<sup>2</sup>. Stedvis dels defekte bodvegger oppført i trevirke, antatt på grunn av setningsforhold i gården.

En todelt loftsbod med ca 12,6 m<sup>2</sup> gulvareal målt under skråtak, samt ca 7,0 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| 2-lags isolerglass vinduer fra 1982 i kjøkken.<br>3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot gate.<br>Ett, mindre vindu med enkelt glass fra byggeår i kjøkken.   |             |
| Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.   |             |
| Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås. Sikkerhetslås fungerer ikke.<br>Fabrikasjonsår 1985.   |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja          |
| Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.   |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?   | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?   | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?  | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>  | <b>TG-2</b> |
| TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1982 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt alder og vindu med enkeltglass i lite vindu i kjøkken fra byggeår. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.   |             |

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>  | <b>TG-3</b>             |
| Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:<br>Ett soverom, målt ca 5,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Stue, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Entre, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.<br>Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. |                         |
| TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom.<br>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken.   |                         |
| Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.   |                         |
| Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.   |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>50 000 - 150 000</b> |

### 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

|   |             |
|---|-------------|
| Type pipe   | Tegl        |
| Pipeløp i stue er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid. Det foreligger ingen opplysninger om dette gjennom Planinnsyn hos kommunen.  |             |
| Er det montert ildsted?   | Ja          |
| Type ildsted  | Peis        |
| Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år.<br>Det er montert ildfast plate under- og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.   |             |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?   | Ja          |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>  | <b>TG-2</b> |
| Pipemur i stue er dels utforet og platebelagt og kan ikke besiktiges samt dels synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik på synlig del.<br>Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.<br>TG-2 er satt med tanke på at del av pipemur i stue er tildekket. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.   |             |



## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom.

|  |             |
|--|-------------|
| Type pipe  | Tegl        |
| Pipeløp i ett soverom er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid. Det foreligger ingen opplysninger om dette gjennom Planinnsyn hos kommunen. Det antas at pipeløp er i drift.   |             |
| Er det montert ildsted?  | Nei         |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?  | Ja          |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>   | <b>TG-2</b> |
| Pipemur i ett soverom er påført malt tapet, pipemur i bod tilstøtende til soverom er påført tapet. Pipemur kan ikke besiktiges. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på at pipemur i soverom og bod er tildekket. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Det anbefales at pipemur i ett soverom og bod fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.  |             |

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

|   |             |
|---|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?  | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>   | <b>TG-1</b> |
| Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med lys, stein benkeplate og underlimt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integreert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2022. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. |             |

### Avtrekk

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Type avtrekk   | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2022.               |                           |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                 | <b>TG-1</b>               |
| Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. |                           |

## 6.6 Lovlighet

|  |     |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?   | Nei |
| Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt og Konsul - ASplan prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert stue på tegningene er inndelt i to soverom på befaringsdag, samt at definert soverom fungerer som dagens stue. Forandringene er ikke søknadspålagt hos kommunen.   |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?  | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?   | Nei |
| Expeditions-Dokument - Arups gate 14. Våningshus, attestert 14.09.1893. Ferdigattest - Arups gate 14. Arbeidets art: Innredning bad og WC, utskiftning av vinduer, datert 08.10.1986. Ferdigattest - Arups gate 14. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Mekanisk balansert ventilasjonsanlegg, bolig). Tiltakshaver: Jernbaneverket Region øst, datert 30.04.1998. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?   | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?  | Nei |
| Brannslukningsapparat fra juni 2020. 2 røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannstige er montert på fasade mot bakgård.   |     |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?  | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

|   |                  |
|---|------------------|
| Type avløpsrør  | Plast, Støpejern |
| Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.  |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ja               |
| Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2019 i bad og 2022 i kjøkken. Eldre, felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år. |                  |



|   |             |
|---|-------------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?  | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?   | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?  | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>  | <b>TG-1</b> |
| <p>Felles avløpsopplegg er ført over tak for tilluft til avløpssystem. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslagets ansvar. Det ble registrert rustdannelse i støpejernsrør til felles avløpsopplegg i rørkasse i bad. Det anbefales kontroll av felles avløpsopplegg i regi av borettslaget, via innvendig filming for å undersøke kvaliteten på opplegget.</p> |             |

## 6.8 Vannledninger

|  |               |
|--|---------------|
| Type anlegg  | Plast, Kobber |
| <p>Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Det er montert synlige krom kobberør på vegg til dusjbadet.</p>             |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ja            |
| <p>Eldre, felles kaldtvannsupplegg i gården fra ukjent år. Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra 2019 og 2022.</p>                   |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?   | Nei           |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?  | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?  | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?  | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?   | Nei           |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?  | Nei           |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>   | <b>TG-1</b>   |
| <p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i rørkasse i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.</p> |               |

## 6.9 Elektrisk

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år  | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| <p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten da to kurser ikke er oppført.</p> |                  |
| Type anlegg  | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| <p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2013, i henhold til eier. Elektrisk anlegg i bad fra 2019. Elektrisk anlegg i kjøkken fra 2022.</p>  |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?  | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?   | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?  | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  | Nei              |



| Oppsummering av elektrisk  | TG-2 |
|--|------|
| <p>Elektrisk oppvarming.<br/>Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.<br/>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.<br/>Varmekabler i bad.<br/>Downlight belysning i entre og bad, samt integrerte mindre lyspærer i himling i ett soverom.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2019, dokument datert 20.02.2019, diverse arbeid utført i kjøkken i 2022, dokument datert 03.02.2022, samt for diverse arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 26.11.2024.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.</p> |      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |      |
| Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.  |      |

## 6.10 Varmtvannsbereder

|  |     |
|--|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Benkeskap i kjøkken                          |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert på bunnplate i benkeskap            |     |
| Årstall                                      |     |
| 2013   |     |
| Størrelse                                    |     |
| 117 liter                                    |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
|-----------------------------------|------|
| Det ble ikke registrert avvik.    |      |

## 6.11 Ventilasjon

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Type ventilering  | Balansert ventilasjon |
| Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, bortsett fra i ett soverom, samt avtrekk i bad og kjøkken.  |                       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Ja                    |
| I henhold til opplysninger, hentet fra Planinnsyn hos kommunen, gjennom søknadsbrev fra «Andersen & Jacobsen AS, Rådgivende ingeniører VVS» er det etablert Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg. Anlegget er oppført i gården som støytiltak gjennom Jernbaneverket Region øst i ca 1998. |                       |
| Når var siste service på anlegget?  |                       |
| Ukjent for eier.  |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?  | Ikke kontrollerbart   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?   | Ja                    |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?   | Ja                    |

| Oppsummering av ventilasjon   | TG-2 |
|---|------|
| <p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.<br/>Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.<br/>Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.</p> <p>Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ett soverom.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt manglende tilluftsventil i ett soverom.</p> |      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |      |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.   |      |

## 6.12 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

|                           |
|---------------------------|
| Beskrivelse av overflate  |
| Fliser på gulv og vegger. |



|  |   |
|--|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja  |
| Badet ble rehabilitert i 2019 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran samt hjelpesluk i dusjsone. |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?  | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?   | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?   | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                       | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>  | <b>TG-1</b> |
| Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 5,0 cm.<br>Godt fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,3 cm) dusjsone som tilfredstiller krav til 1:100 fall.<br><br>Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,7 cm. |             |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|  |       |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk  | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran samt hjelpesluk i dusjsone fra 2019.                  |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>   | <b>TG-1</b> |
| Klemring til gulvsluk var dels ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning.<br>Det ble ikke registrert avvik. |             |

#### Sanitærutstyr

|   |             |
|---|-------------|
| Beskrivelse   |             |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrerte lys i speilfronter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?  | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?  | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>  | <b>TG-2</b> |
| Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikehold.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |

#### Ventilasjon

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja                             |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>   | <b>TG-2</b> |
| Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.<br><br>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>  |             |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.  |             |

#### Fuktmåling

|  |     |
|--|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? | Nei |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Oppsummering av fukt</b>   | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.<br>Det ble foretatt fuktøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. |             |

#### Dokumentasjon

|  |     |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon   | Nei |
| Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2019. |     |



## 6.13 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig tregulv.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av brukslitasje og fargenyanser.

## 6.14 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malt teglstein/panel/tapet i entre, malt tapet/panel i bod, malt panel/plater/mur i kjøkken, malt panel/tapet/mur i stue, forøvrig malt tapet.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

En vegg mot nabo i stue er etterisolert/utforet i senere tid, ukjent år. Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malt rabitzpuss med stukkatur og rosett i stue, malt rabitzpuss i bod, malt panel i entre, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,02 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Stedvis mindre rissdannelse i rabitzhimling i stue. Sprekkdannelse i en plateskjøt i himling i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at malte takplater i ett soverom er generelt preget av krakeleringer i overflaten og sårskader og sprekkdannelse i rabitzpuss i tak i bod.

## 6.16 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra opprinnelsen, som fløydør mellom stue og ett soverom.

Baderomsdør er avkuttet i nedkant i senere tid, antatt for å etablere luftespalte mellom dørterskel og underkant dør.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og mellom entre/stue er vanskelige å åpne/lukke.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.17 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe med speilfronter i ett soverom.  
Tilpassede insektgardiner foran alle vinduer i leiligheten, bortsett ett lite vindu i kjøkken.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.21 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4433

Borettslaget Arupsgate 14



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Arupsgate 14

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4433>

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 19:00 , Bakgården.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Drenering av bygget mot bakgården
8. Godkjenning av budsjett for 2024

Med vennlig hilsen,  
Styret i Borettslaget Arupsgate 14

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Ida Marie Trætli velges som møteleder på bakgrunn av ledervervet.

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Finn Totland og Elin Happe Linde

### Forslag til vedtak

Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskuddet i årets regnskap på 155 363 kroner dekkes av borettslagets egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet i årets regnskap på 155 363 kroner dekkes av borettslagets egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 4433 Borettslaget Arupsgate 14.pdf
2. Signert årsregnskap for 2023.pdf
3. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse for 2024 settes til kr. 45 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på at Ida Marie Trætli velges som styreleder, og at Elin Happe Linde og Finn Totland velges til styremedlemmer. Styret innstiller videre på at Maria Julia Steeneveldt og Emine Isciel velges som varmedlemmer til styret.

Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Marie Trætli

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Happe Linde
- Finn Totland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emine Isciel
- Maria Julia Steeneveldt

Sak 7

## Drenering av bygget mot bakgården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets vurdering av situasjonen med kjeller og grunnmuren mot nord

Vår kjeller er fuktig og får fortløpende skader på murpussen innvendig pga dette. Det er opp gjennom årene gjort tiltak som å male innsiden av veggene med barrierefarge for å prøve å holde fukten ute fra muren. Vi kan se at det ikke gir ønsket effekt.

Vi kan i dag ikke oppbevare fuktighetfølsomme gjenstander i våre kjellerboder. I 2021 gjorde vi en befaring med hjelp av OBOS for å se på tiltak. De anbefalte en sorpsjonsavfukter og endring av trestruktur og ventilasjon. Etter samtale med en bedrift i 2023 er prisen på antallet sorpsjonsavfukter vi trenger og jobben med ventilerings av kjelleren på ca. 250.000kr.

Heftig nedbør kommer bli vanligere med dagens klimaendringer. I fjor under uværet Hans fikk vi beskjed at en bod mot bakgården har hatt vann rennende fra veggen.

Vi har i vinter hatt vannlekkasje inn fra ytterdøren i B-oppgangen. Mye pga muren rundtdørposten er dårlig og at det er fall inn mot bygget. Både i A og B oppgangen luter bakken seg inn mot bygget.

If forsikring dekker ikke skader som oppstår av slike tilfeller vi hatt i vinter (vannlekkasje inn). Vi er nødt å verne grunnen bygget står på for å ikke risikere større og økte fuktskader.

Styrets vurderinger av tiltak



Styret ønsker at få medhold i å arbeide med drenering av muren på nordre siden (mot toglinjene). Det inkluderer å forbedre avrenning av vann, fall av grunn ut fra bygget, flytte planter 20cm ut fra grunnmuren og rehabilitere dørpostene i A og B oppgangen.

Styret har tatt inn anbud og valgt Solid eiendomservice. God pris og tidligere godt samarbeid med arbeidet på taket ligger bar valget. Kjelleren trenger mer arbeide, men styret vurderer at å starte med drenering er første prioritet. Siden får vi vurdere behov og økonomiske ressurser for sorpsjonsavfukter og ventilasjon inne i kjelleren.

#### Styrets vurderinger av finansiering

De seneste årene har regnskapet strevet for å oppnå nullbalanse. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene mer enn det behovet borettslaget har i denne saken. Posten for generelt vedlikehold har også dekket uforutsigbare utgifter som ødelagt lås, callinganlegg og Anticimex. Vi ser derfor det nødvendig å ta opp lån for kostnaden av drenering og legge det på avbetaling over 30 år.

Anbudet vi har valgt er på 763.000, - eks mva.

Det har ikke tidligere vært satt av spesifikke midler for større vedlikehold av bygget, noe som kan bli nødvendig i fremtiden.

Se ytterligere informasjon i eget skriv vedlagt.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget tar opp lån og gjennomfører nødvendig arbeid med å drenere muren på nordsiden av bygget (mot togskinne).

#### Forslag til vedtak

Styret tar opp lån og gjennomfører nødvendig arbeid med å drenere muren på nordsiden av bygget (mot togskinne).

#### Vedlegg

4. Informasjonsskriv om drenering.pdf

---

Sak 8

### Godkjenning av budsjett for 2024

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2024 på grunn av generell høy prisvekt på en rekke tjenester, for å ta igjen et etterslep etter at felleskostnadene ikke hadde blitt økt på mange år og en rekke vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. Dette var også en anbefaling fra OBOS.

Vi har lagt inn en fast post på kr. 5000 til innkjøp til hagen, da det gjør borettslagets kostnader mer forutsigbare og innkjøp til hagen mer oversiktlig.

Vedlikeholdsposten er oppjustert med kr. 20 500 for å dekke planlagt rutinemessig vedlikehold de neste 5 årene. Gjelder blant annet VVS-spyling, rensing av kum og rensing av takrenner som ikke har blitt gjort regelmessig i borettslaget tidligere.

Ellers er det kun gjort små oppjusteringer av kostnader i henhold til siste fakturaer og prisøkninger der.

#### Styrets innstilling

Budsjettet godkjennes

#### Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes

#### Vedlegg

5. Budsjett 2024.xlsx .pdf

---



## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ARUPSGATE 14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ARUPSGATE 14.

|  |   |
|--|---|
| Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|--|---|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: CHG:IQ-0FDG3-UVX6Z-B3UVTFZLKT-D3Q6M

Permeo Dokumentnøkkel: CHG:IQ-0FDG3-UVX6Z-B3UVTFZLKT-D3Q6M



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."

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 14:14:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CHGIQ-0FDG3-UVX6Z-B3UVTFZLKT-D3Q6M

Vedlegg 2

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

**INFORMASJON OM ARSREGNSKAPET**

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

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

av 33

**DISPONIBLE MIDLER**

| Note                                 | Regnskap       |                 | Budsjett       |                |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                      | 2023           | 2022            | 2023           | 2024           |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>279 423</b> | <b>422 059</b>  | <b>279 423</b> | <b>328 832</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                |                 |                |                |
| Årets resultat (se res. regnskapet)  | -155 363       | -47 717         | 76 156         | 196 254        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14             | 0               | 7 917          | 0              |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 15             | 300 000         | 0              | 0              |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 15             | -95 229         | -102 836       | 0              |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>49 408</b>  | <b>-142 636</b> | <b>76 156</b>  | <b>90 254</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>328 832</b> | <b>279 424</b>  | <b>355 579</b> | <b>419 086</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 387 565        | 288 000        |
| Kortsiktig gjeld                  | -58 733        | -8 576         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>328 832</b> | <b>279 424</b> |

Signert årsregnskap for 2023.pdf

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

**BALANSE**

| EIENDELER                 | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>      |      |                  |                  |
| Bygninger                 | 13   | 2 849 556        | 2 849 556        |
| Tomt                      |      | 316 617          | 316 617          |
| Andre varige driftsmidler | 14   | 1                | 1                |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>  |      | <b>3 166 174</b> | <b>3 166 174</b> |

**OMLØPSMIDLER**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Restanser på felleskostnader | 6 697          | 200            |
| Forskuddsbetalte kostnader   | 82 779         | 70 047         |
| Driftskonto OBOS-banken      | 295 998        | 215 717        |
| Sparekonto OBOS-banken       | 2 090          | 2 035          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      | <b>387 565</b> | <b>288 000</b> |

**SUM EIENDELER**

**3 553 739 3 454 174**

**EGENKAPITAL OG GJELD**

|                               |                  |                  |  |
|-------------------------------|------------------|------------------|--|
| <b>EGENKAPITAL</b>            |                  |                  |  |
| Innskutt egenkapital 15 * 500 | 7 500            | 7 500            |  |
| Oppløst egenkapital           | 1 486 722        | 1 642 084        |  |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        | <b>1 494 222</b> | <b>1 649 584</b> |  |

**GJELD**

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>     |    |                  |                  |
| Parnte- og gjeldsbrevlån    | 15 | 1 786 335        | 1 581 564        |
| Borettsinnskudd             | 16 | 214 449          | 214 449          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>2 000 784</b> | <b>1 796 013</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                  |               |              |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | 14 743        | 4 207        |
| Leverandørgjeld                  | 25 914        | 3 979        |
| Paløpplø renter                  | 9 424         | 390          |
| Paløpplø avdrag                  | 8 652         | 0            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      | <b>58 733</b> | <b>8 576</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

**3 553 739 3 454 174**

Pantstillelse

17 2 666 777 2 666 777

Garantiansvar

0 0 0

BESVYTTET

Vedlegg 2

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

**RESULTATREGNSKAP**

| Note                       | Regnskap 2023 | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024  |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |               |                |                |                |
| Innkrevde felleskostnader  | 2             | 786 495        | 722 280        | 786 000        |
| Andre inntekter            | 3             | 5 200          | 36 932         | 0              |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |               | <b>791 695</b> | <b>759 212</b> | <b>893 760</b> |

**DRIFTSKOSTNADER:**

|                            |    |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Personalkostnader          | 4  | -7 755          | -7 520          | -17 755         | -17 755         |
| Styreonorar                | 5  | -55 000         | -53 334         | -45 000         | -45 000         |
| Avskrivninger              | 14 | 0               | -7 917          | 0               | 0               |
| Revisjonsonorar            | 6  | -11 386         | -9 751          | -8 500          | -11 386         |
| Regnskapsføreronorar       |    | -27 503         | -26 445         | -27 500         | -27 500         |
| Konsulentonorar            | 7  | -3 775          | -1 800          | -4 000          | -4 000          |
| Drift og vedlikehold       | 8  | -314 816        | -248 599        | -117 044        | -149 726        |
| Forsikringer               |    | -100 675        | -109 125        | -110 000        | -118 583        |
| Kommunale avgifter         | 9  | -196 584        | -167 810        | -193 480        | -198 256        |
| Energifrysing              |    | -35 438         | -6 791          | -36 000         | -36 000         |
| TV-anlegg/bredband         |    | -14 315         | -13 315         | -13 200         | -15 000         |
| Andre driftskostnader      | 10 | -94 770         | -103 359        | -69 765         | -73 700         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-862 017</b> | <b>-755 766</b> | <b>-642 244</b> | <b>-696 906</b> |

**DRIFTSRESULTAT**

**-70 322 3 446 143 756 196 854**

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

|                                   |    |                |                |                |             |
|-----------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Finansinntekter                   | 11 | 2 613          | 1 016          | 0              | 0           |
| Finanskostnader                   | 12 | -87 654        | -52 179        | -67 600        | -600        |
| <b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b> |    | <b>-85 041</b> | <b>-51 163</b> | <b>-67 600</b> | <b>-600</b> |

**ÅRSRESULTAT**

**-155 363 -47 717 76 156 196 254**

Overføringer:

Fra oppløst egenkapital -155 363 -47 717

12 av 33

Signert allrsregnskap for 2023.pdf

Vedlegg 2



|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Utleie                     | 5 200        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>5 200</b> |

**NOTE: 4**  
**PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -7 755        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-7 755</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knyttes seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000. I tillegg er det utbetalt et vaktmesterhonorar for 2022 på kr 10 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 386.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 775        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 775</b> |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Driftvedlikehold bygninger          | -233 979        |
| Driftvedlikehold elektro            | -5 625          |
| Driftvedlikehold utvendig anlegg    | -41 280         |
| Driftvedlikehold brannsikring       | -9 760          |
| Driftvedlikehold ventilasjonsanlegg | -18 490         |
| Kostnader dugnader                  | -5 682          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>     | <b>-314 816</b> |

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Eiendomsskatt         | -1 183   |
| Vann- og avløpsavgift | -90 365  |
| Feieavgift            | -1 913   |
| Renovasjonsavgift     | -103 123 |

BESKYTTE

Vedlegg 2

Oslo, 16.05.2024  
Styret i Borettslaget Arupsgate 14  
*Ida Marie Træll* 16/5/24  
*Elin Linde* 16.5.24  
*Finn Tolland*

Signert allsregnskap for 2023.pdf

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntekstføres etter opplyeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTEPREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Fellesskostnader                     | 777 495        |
| Dugnad                               | 9 000          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>786 495</b> |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Vedlegg 2

BESKYTTE

14 av 33



|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-196 584</b> |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -14 742        |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -20 808        |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -4 111         |
| Driftsmateriell                  | -738           |
| Renhold ved firmaer              | -32 898        |
| Snørydding                       | -16 384        |
| Andre fremmede tjenester         | -518           |
| Andre kontorkostnader            | -232           |
| Kontingenter                     | -1 990         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 274         |
| Velferdskostnader                | -76            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-94 770</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 416        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 55           |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 142        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>2 613</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -81 829        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -5 825         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-87 654</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.233/bnr.28.

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

**NOTE: 14**  
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

|   |   |
|---|---|
| 1 | 1 |
|---|---|

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

|   |   |
|---|---|
| 0 | 0 |
|---|---|

**NOTE: 15**  
**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS, tld: OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentefot pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpeviden er 20 år.

Opprinnelig 2015

Nedbetalte tidligere

Nedbetalte i år

|            |
|------------|
| -2 181 533 |
| 599 989    |
| 92 108     |

|            |
|------------|
| -1 489 436 |
|------------|

17 av 33

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentefot pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpeviden er 15 år.

Opprinnelig 2023

Nedbetalte tidligere

Nedbetalte i år

|          |
|----------|
| -300 000 |
| 0        |
| 3 121    |

|          |
|----------|
| -296 879 |
|----------|

1

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

|            |
|------------|
| -1 786 335 |
|------------|

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKJUTT**

Opprinnelig 1981

|          |
|----------|
| -214 449 |
|----------|

**SUM BORETTSSINNSKJUTT**

|          |
|----------|
| -214 449 |
|----------|

BESKVTET

Vedlegg 2

Signert allrsregnskap for 2023.pdf



## Styrets årsrapport 2023 – Borettslaget Arups gate 14

### Styrets sammensetning i 2023

I perioden fram til årsmøtet i mai 2023 besto styret av styreleder Kari Eriksen, styremedlemmer Elin Happe Linde og Miriam Byhring, samt varamedlemmer Eli Solveig Hustad og Maria Julia Læg Reid Steenveldt.

På årsmøtet i mai 2023 ble følgende styre valgt: Styreleder Ida Marie Trätli, styremedlemmer Elin Happe Linde og Finn Totland, samt varamedlemmer Eli Solveig Hustad og Maria Julia Læg Reid Steenveldt.

### Dugnader

Styret organiserte to dugnader i 2023, vår og høst, som mange av beboerne deltok på.

Begge dugnadene ble gjennomført som vanlig. Styret bestilte container til vårdugnaden som även inkludert en container för elektronik og beboerne ryddet fellesarealer både i kjeller og på loft, samt kunne kaste eget skrot i containeren. Ved høstdugnaden blev det ryddet og hagen blev gjort i ordning för vinteren.

### Generelt vedlikehold

- VVS spyling av enheter
- Spyling av kumm i bakgården
- Möll sanning av loftet, gediget arbeide av beborer og Anticimex
- Årlig kontroll av våre anlegg för Brannsikkerhet, El og Ventilasjon
- Reparasjon av calling anlegg og flere dörrer
- Malt bort tagging på fasade
- Rens av takrenner

Takrennene på bakside og fremside av gården blev rensed høsten 2022 men vi hadde fortsatt lekkage över A inngangen. Så vi hadde Solid eiendomservice oppe för utbedring. Vid befaring av taket oppdagades lös murstein vid pipene som krevde umiddelbare tiltak.

- Rehabilitering av 9 piper og montering av sikkerhetsnetting i snöfangere
- **Elin Kristiansen** var vaktmester i perioden mai til november i 2023
- **Oliver Ingolf** utførte vaktmestertjenester i vinterhalvåret

8

Borettslaget Arups gate 14

### NOTE: 17

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Borettsnnskudd | 214 449          |
| Partielån      | 1 786 335        |
| Pålepte avdrag | 8 652            |
| <b>TOTALT</b>  | <b>2 009 436</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Signert årsregnskap for 2023.pdf

18 av 33

Vedlegg 2

BESKYTTET

Vedlegg 3

19 av 33

Årsrapport 2023.pdf



### Avvik fra planlagd arbeide

I vår stemte vi på et vedlikholdpakke med rens av VVS + Ventilasjonkanaler + Sorpsjonsavfukter till kjelleren. På grund av akuta problemer har vi måttet prioritere ned Ventilasjonens rensen som blev gjort vinter 2024.

Sorpsjonsfukteren i kjelleren. Den prisantydning vi fått av OBUS i 2021 var på 50t kroner. Vårt første anbud vi fikk in var på 250.000kr. Dette er ikke noe som vi hatt innom budjetramene för i år. Vi har også fått in vitnemål at det i en bod mot norr hatt vann rinnande in fra fasaden når uväret Hans passerte. Det er styret sin mening at kun installere en sorsjonsavfukter til det priset utan at drenere og tette fasaden mot norr er ugunstigt bruk av borettslagets midler.

Avvik

Vi har i löpet av sen sommaren hatt inbrudd i border i kjellern. Det er anmäلت til politi

Vi har haft 2 mindre vannlekkager som er tillsett av fagfolk. Takknemlige at ingendere har förarsaket större skade eller krevd större ingrepp i bygget.

Försök til sykkeltyveri med ödelagde sykklar og sykkelås.

Hatt en hendelse på våren med okjend man som gömt seg bland söpplekassene på natte tid.

### Oversikt fremtidig vedlikeholdsarbeid

Styret arbeidet med å få oversikt over områder som må prioriteres over de neste årene når det kommer til vedlikehold:

- Brannstignene
- Drenering av norra fasaden
- Forbedring av ventilasjon i kjeller
- Rens av kum (Gjerne hjelpes ått att fjerne löv i bakgården sån at vi ikke tetter kummen vart år)
- Rehabilitering av norra fasade, bakgården. Den östre delen og över A-porten.

Det har og blitt diskutert större prosjekter som mest sannsynlig krever tid og penger som styret håper vil kunne starte opp ila de neste årene. Men det er endel kostsamma projekter som kommer kreve nye lån og ökade kostander för beborer:

- Rehabilitering av kjeller
- Utskifting av dører; hovedinngang og inngangsdørene til A +B inngang
- Skrifte ut callinganlegget
- Utskifting av vinduer

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

### Ekonomi

Vi har besked fra OBUS at den månedlige felleskostnadene for beboerne må öke med 13% for at dekke det nye lånet vi tok opp. Vi er medvetne om at det blitt flere ökninger på rad og prøver at gjøre det skånsamt. Når vi ökte felleskostnadene våren 2023 hade det ikke blitt gjort på mange år og vi ligger bak på med vadlikholdet av bygget.

### Salg av leiligheter

En leilighet i borettslaget ble solgt i löpet av perioden april 2023 til desember 2023 og styret har samarbeidet med selgere og meglere både for å gi nödvendig informasjon i forbindelse med salgene, for å avklare forkjøpsrett og for å godkjenne kjøpere/nye beboere.

### Tusen takk!

Vi i styret vil gjerne benytte anledningen til å takke alle beboere for deltakelse på dugnader og deres engasjement. Vi setter stor pris på at så mange av dere stiller opp og bidrar til et trivelig og flott bomiljø her i Arups gate 14! 😊

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Ida Marie Trätli

Finn Totland

Elin Happe Linde



## Informasjon til beboere før generalforsamling 2024

Informasjon om drenering  
Styrets vurderinger av situasjonen med kjeller og grunnmuren mot nord  
Styrets vurderinger av tiltak  
Styrets vurderinger av finansiering  
Utdrag fra befarringsrapporter

### Informasjon om drenering

**Manglende, eller dårlig drenering rundt huset, kan medføre fukt og skader på grunnmuren. Det er praktisk å begynne utgravingen av en tomt med dreneringsgrøftene, slik at eventuelt vann som trenger inn i byggegruppen under graving kan ledes bort fortløpende.**

Det er også en fordel å få lagt ned rør og dekket grøftene før utgravingen av selve tomten tar til. Det vil gi bedre plass til arbeidet og til utgravde masser, maskiner og redskap. Hensikten med drenering er å få byggegruppa tørr, men den følge at også kjelleren blir tørr. Får å få dette til må grunnvannsnivået ligge lavere enn kjellergulvet og at overflatevann som trenger ned i grunnen blir ledet bort. Grov sand og leirfri grus er gode filtermaterialer som slipper vann gjennom.

Dreneringen bør ha et jevnt fall mot uttrekksgrøft, og grøfterørens innvendige bunn bør ligge minst 20 cm lavere enn ferdig kjellergulv. Dette er grove retningslinjer som en husbygger bør ha i bakhodet, men det vil være nyttig å søke faglig assistanse for å få et godt resultat.

<https://www.tyreg.no/drenering/>

Følgende youtube film viser hvordan arbeidet med drenering ser ut.

<https://www.youtube.com/watch?v=qbsgNbltzT8>

### Styrets vurdering av situasjonen med kjeller og grunnmuren mot nord

Vår kjeller er fuktig og får fortløpende skader på murpussen innvendig pga dette. Det er opp gjennom årene gjort tiltak som å male innsiden av veggene med barrierefarge for å prøve å holde fukten ute fra muren. Vi kan se at det ikke gir ønsket effekt.

Vi kan i dag ikke oppbevare fuktighetfølsomme gjenstander i våre kjellerboder.

2021 gjorde vi en befaring med hjelp av OBUS for å se på tiltak. De anbefalte en sorpsjonsavfukter og endring av trestruktur og ventilasjon. Etter samtale med en bedrift i 2023 er prisen på antallet sorpsjonsavfukter vi trenger og jobben med ventilerings av kjelleren på ca. 250.000kr.

Heftig nedbør kommer bli vanligere med dagens klimaendringer. I fjor under uværet Hans fikk vi beskjed at en bod mot bakgården har hatt vann rennende fra veggen.

Vi har i vinter hatt vannlekkasje inn fra ytterdøren i B-oppgangen. Mye pga muren rundt dørposten er dårlig og at det er fall inn mot bygget. Både i A og B oppgangen luter bakken seg inn mot bygget.

If forsikring dekker ikke skader som oppstår av slike tilfeller vi hatt i vinter (vannlekkasje inn). Vi er nødt å verne grunnen bygget står på for å ikke risikere større og økte fuktskader.

### Styrets vurderinger av tiltak

Styret ønsker at få medhold i å arbeide med drenering av muren på nordre siden (mot toglinjene). Det inkluderer å forbedre avrenning av vann, fall av grunn ut fra bygget, flytte planter 20cm ut fra grunnmuren og rehabilitere dørpostene i A og B oppgangen.

Styret har tatt inn anbud og valgt Solid eiendomsservice. God pris og tidligere godt samarbeid med arbeidet på taket ligger bar valget.

Kjelleren trenger mer arbeide, men styret vurderer at å starte med drenering er første prioritet. Siden får vi vurdere behov og økonomiske ressurser for sorpsjonsavfukter og ventilasjon inne i kjelleren.

### Styrets vurderinger av finansiering

De seneste årene har regnskapet strevet for å oppnå nullbalanse. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene mer enn det behovet borettslaget har i denne saken. Posten for generelt vedlikehold har også dekket uforutsigbare utgifter som ødelagt lås, callinganlegg og Anticimex. Vi ser derfor det nødvendig å ta opp lån for kostnaden av drenering og legge det på avbetaling over 30 år. Anbudet vi har valgt er på 763.000,- eks mva.

Det har ikke tidligere vært satt av spesifikke midler for større vedlikehold av bygget, noe som kan bli nødvendig i fremtiden.



| Konto | Kontotekst                     | Jan      | Feb     | Mar     | Apr     | Mai     | Jun     |
|-------|--------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 3600  | Innkrevde felleskostnader      | 73 230   | 73 230  | 73 230  | 73 230  | 73 230  | 73 230  |
| 3600  | Dugnad                         | 1 250    | 1 250   | 1 250   | 1 250   | 1 250   | 1 250   |
| 399   | Ekstrainnbetaling v.h.fond     |          |         |         |         |         |         |
|       | Sum inntekter                  | 74 480   | 74 480  | 74 480  | 74 480  | 74 480  | 74 480  |
| 500   | Lønn vaktmester/annet          | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 515   | FP vaktmester/annet            | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 530   | Styrehonorar                   | -        | -       | -       | -       | -       | 45 000  |
| 5400  | Arbgiveravgift                 | -        | -       | -       | -       | -       | 7 755   |
| 620   | Elektrisk energi               | - 3 000  | - 3 000 | - 3 000 | - 3 000 | - 3 000 | - 3 000 |
| 637   | Skadedyrab.                    |          |         |         |         |         |         |
| 6601  | Drift/vedl.hold bygninger      | - 9 623  | - 9 623 | - 9 623 | - 9 623 | - 9 623 | - 9 623 |
| 6607  | Kabel/TV-anlegg                | - 1 250  | - 1 250 | - 1 250 | - 1 250 | - 1 250 | - 1 250 |
| 6609  | Drift/vedl.hold brannsikring   | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 6612  | Drift/vedl.hold ventilasj.anl. | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 664   | Kostnader dugnad (2år)         | -        | -       | -       | -       | 5 000   | -       |
| 670   | Forretningsførerhonorar        | - 27 500 | -       | -       | -       | -       | -       |
| 671   | Revisorhonorar                 | -        | -       | -       | -       | -       | 5 886   |
| 673   | Konsulenthonorar               | -        | -       | -       | -       | -       | 2 000   |
| 677   | Renhold ved firmaer            | - 2 784  | - 2 784 | - 2 784 | - 2 784 | - 2 784 | - 2 784 |
| 678   | Snømåking                      | - 6 364  | - 6 364 | - 6 364 | - 3 182 | -       | -       |
| 689   | Andre kontorkostnader          | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 742   | Kontigenter                    | -        | -       | 1 990   | -       | -       | -       |
| 7501  | Forsikring bygninger           | -        | -       | -       | -       | -       | -       |
| 7721  | Vann- og avløpsavgift          | -        | -       | 27 364  | -       | 27 364  | -       |
| 7723  | Feieavgift                     | -        | -       | 1 020   | -       | 1 020   | -       |
| 7724  | Renovasjonsavgift              | -        | -       | 27 947  | -       | 27 947  | -       |

|      |                   |   |        |   |        |   |        |   |        |   |        |
|------|-------------------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 777  | Bank og kortgebyr | - | 192    | - | 192    | - | 192    | - | 192    | - | 192    |
| 778  | Velferdskostnader | - | -      | - | -      | - | -      | - | -      | - | -      |
| 8155 | Rentekostnader    | - | 9 065  | - | 8 729  | - | 8 687  | - | 8 931  | - | 8 601  |
| 8191 | Gebyr             | - | 50     | - | 50     | - | 50     | - | 50     | - | 50     |
|      | Sum kostnader     | - | 59 828 | - | 31 942 | - | 90 221 | - | 28 962 | - | 76 781 |
|      | Nto resultat      |   | 14 652 |   | 42 538 |   | 15 741 |   | 45 518 |   | 2 301  |

## Poster som ikke påvirker resultatet, men likviditeten (disponible midler)

|                        |   |       |   |       |   |       |   |       |   |       |   |       |
|------------------------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|
| Avdrag lån-OBOS Banken | - | 8 424 | - | 8 760 | - | 8 802 | - | 8 558 | - | 8 888 | - | 8 647 |
| Lån 1                  | - | 7 403 |   | -7684 |   | -7722 |   | -7520 |   | -7797 |   | -7598 |
| Lån 2                  |   | -1021 |   | -1076 |   | -1080 |   | -1038 |   | -1091 |   | -1049 |



| Jul    | Aug    | Sep     | Okt    | Nov    | Des    | Sum     | Kommentarer                       |
|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|-----------------------------------|
| 73 230 | 73 230 | 73 230  | 73 230 | 73 230 | 73 230 | 878 760 |                                   |
| 1 250  | 1 250  | 1 250   | 1 250  | 1 250  | 1 250  | 15 000  |                                   |
| <hr/>  |        |         |        |        |        |         |                                   |
| 74 480 | 74 480 | 74 480  | 74 480 | 74 480 | 74 480 | 893 760 |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | -       |                                   |
| -      | -      | -       | 10 000 | -      | -      | 10 000  |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | -       |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | 45 000  |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | 7 755   |                                   |
| -      | 3 000  | 3 000   | 3 000  | 3 000  | 3 000  | 36 000  |                                   |
| -      | 9 623  | 9 623   | 9 623  | 9 623  | 9 623  | 115 476 | Vi har gått bort fra avtale mec   |
| -      | 1 250  | 1 250   | 1 250  | 1 250  | 1 250  | 15 000  | Oppjustert med kr. 20 500 for     |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | 9 760   |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | 18 490 | 18 490  |                                   |
| -      | 6 000  | -       | -      | -      | -      | 1 000   | Lagt inn 5000 kr for stell til ha |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | 27 500  |                                   |
| -      | -      | -       | -      | 5 500  | -      | 11 386  |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | 2 000  | 4 000   |                                   |
| -      | 2 784  | 2 784   | 2 784  | 2 784  | 2 784  | 33 408  | Økt fra 2600 til 2784 basert på   |
| -      | -      | -       | -      | 6 364  | 6 364  | 35 002  | Lagt inn økning på 5,2 % jf. ny   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | -       |                                   |
| -      | -      | -       | -      | -      | -      | 1 990   |                                   |
| -      | -      | 118 583 | -      | -      | -      | 118 583 | Økt med 8000 kr i forrige fakt    |
| -      | -      | 27 364  | -      | 27 364 | -      | 109 456 | Økt fra 22591 til 27364 basert    |
| -      | -      | 1 020   | -      | 1 020  | -      | 4 080   | Økt fra 980 til 1020 basert på    |
| -      | -      | 27 947  | -      | 27 947 | -      | 111 788 | Økt fra 25993 til 27947 basert    |

Vedlegg 5

26 av 33

Budsjett 2024.xlsx .pdf

|       |        |   |         |   |        |   |        |   |        |   |        |   |         |
|-------|--------|---|---------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|---------|
| -     | 192    | - | 192     | - | 192    | - | 192    | - | 192    | - | 192    | - | 2 300   |
| -     | -      | - | -       | - | -      | - | -      | - | -      | - | -      | - | 1 000   |
| -     | 8 515  | - | 8 754   | - | 8 709  | - | 8 384  | - | 8 618  | - | 8 297  | - | 104 132 |
| -     | 50     | - | 50      | - | 50     | - | 50     | - | 50     | - | 50     | - | 600     |
| -     | 31 364 | - | 200 517 | - | 25 558 | - | 91 564 | - | 37 331 | - | 62 760 | - | 807 646 |
| <hr/> |        |   |         |   |        |   |        |   |        |   |        |   |         |
| -     | 43 116 | - | 126 037 | - | 48 922 | - | 17 084 | - | 37 149 | - | 11 720 | - | 86 114  |
| <hr/> |        |   |         |   |        |   |        |   |        |   |        |   |         |
| -     | 8 974  | - | 8 735   | - | 8 780  | - | 9 105  | - | 8 871  | - | 9 192  | - | 105 736 |
| -     | -7872  | - | -7676   | - | -7715  | - | -7987  | - | -7795  | - | -8064  | - | 92 833  |
| -     | -1102  | - | -1059   | - | -1065  | - | -1118  | - | -1076  | - | -1128  | - | 12 903  |

Vedlegg 5

27 av 33

Budsjett 2024.xlsx .pdf



I Anticimex

å dekke planlagt rutinemessig vedlikehold de neste 5 årene. Gjelder blant annet VVS-spyling, rensing av kum og rensing av takrenner:

gen pr. år

å nyeste faktura.

avtale. Foreløpig har vi ikke inngått avtalen da en beboer er vaktmester i vinter. Har likevel lagt inn en sum på budsjettposten da det er

ura

: på nyeste faktura.

nyeste faktura

: på nyeste faktura.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.24  
Selskapsnummer: 4433 Selskapsnavn: Borettslaget Arupsgate 14

#### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

#### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Finn Totland og Elin Happe Linde er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet i årets regnskap på 155 363 kroner dekkes av borettslagets egenkapital

For

Mot

#### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets samlede godtgjørelse for 2024 settes til kr. 45 000.

For

Mot



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ida Marie Trætli

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Elin Happe Linde

Finn Totland

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Emine Isciel

Maria Julia Steeneveldt

**Sak 7 Drenering av bygget mot bakgården**

Styret tar opp lån og gjennomfører nødvendig arbeid med å drenerer muren på nordsiden av bygget (mot togsinnene).

For

Mot

**Sak 8 Godkjenning av budsjett for 2024**

Budsjettet godkjennes

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1002240289   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Eli Solveig Hustad   |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Arups gate 14A   |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| OSLO   | 0192          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   |               |
| 2013   |               |
| Hvor lenge har du eid boligen?<br>Antall år  |               |
| 11   |               |
| Antall måneder   |               |
| 8  |               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  |               |
| Forsikringsselskap   | Fremtind      |
| Polise/avtalnr.  | 21498875      |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ESH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Totalrenovert bad i 2019.  
Arbeid utført av: Smedstad og Vangsøy
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2019
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: I høst ble det utført utbedring av drenering i bakgården for å forebygge innslag av vann i kjeller
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Litt dårlig trekk i peisovn.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Skjeve gulv i samtlige rom, inntil 4,5 cm.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Utbrudd av klesmøll på loft og i leilighet sommer 2023. Det ble satt i verk tiltak av Anticimex. Det er installert insektsgardiner i alle rom i leiligheten etter denne hendelsen.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Montert automatsikringer. Belysning i alle rom bortsett fra gang. Varmekabler bad. Satt opp nye panelovner. Byttet ut gamle stikkontakter.  
Arbeid utført av: Gnisten og Elektrikergruppen.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: El-kontroll, stikkprøve. 10.01.2025
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: ESH

2



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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært en liten vannlekkasje fra leiligheten over og ned til kjøkken. Det er undersøkt og ingen fuktskader er påvist.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene øker med 5 prosent fra 01.02. 2025 på grunn av generell prisstigning

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i kjeller

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1002240289

Document reference: 1002240289

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| Eli Solveig Hustad | 173e1571f75099aa8a513677<br>13735b6b95c3efe8 | 12.01.2025<br>12:30:22 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1002240289

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Vedtekter

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

Revidert iht. borettslagsloven av 2005 og vedtatt i generalforsamling 2013

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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



- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

#### 3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

#### 3-3 Rettsovergang til nærstående

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

### 4. Borett og overlating av bruk

#### 4-1 Borett

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

#### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

#### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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



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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

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

Styret kan gi prokura.

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

**9-5 Møterett**

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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



## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

# Nabolagsprofil

Arups gate 14A - Nabolaget Minneparken - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Munkegata<br>Linje 34, 34X, 70, 70N | 2 min<br>0.2 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19       | 6 min<br>0.4 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 13 min<br>1 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer    | 20 min<br>1.5 km |
| Oslo Gardermoen                     | 39 min           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>320 elever, 25 klasser   | 1 min<br>0.1 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 16 klasser       | 15 min<br>1.1 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>496 elever, 22 klasser   | 16 min<br>1.2 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>597 elever, 44 klasser     | 11 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 28 klasser | 7 min<br>2.5 km  |
| Hersleb videregående skole                            | 21 min           |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever            | 20 min<br>1.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

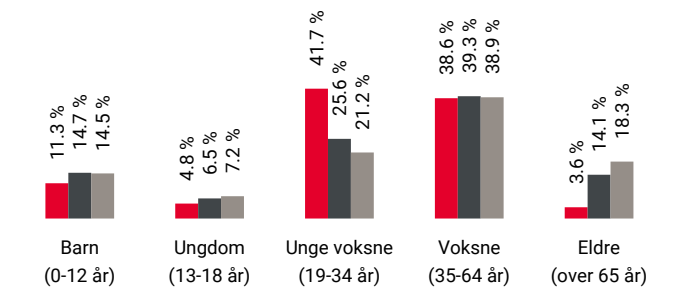
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|   |                 |
|---|-----------------|
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)<br>77 barn     | 5 min<br>0.4 km |
| Munkenga barnehage (1-5 år)<br>59 barn              | 8 min<br>0.6 km |


## Dagligvare


|  |                 |
|--|-----------------|
| Matkroken Schweigaardsgate<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |
| Joker Gamlebyen<br>Søndagsåpent            | 3 min<br>0.3 km |



## Primære transportmidler









1. Trikk
2. Gående
3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

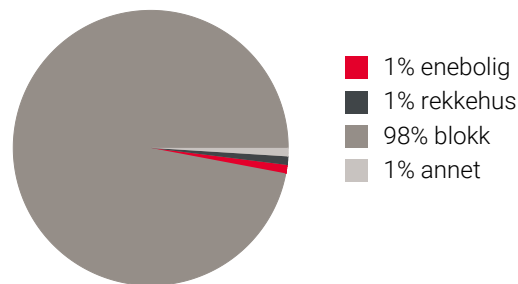
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

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

## Sport

- |  |        |   |
|--|--------|---|
|  Ruinparken balløkke      | 1 min  |    |
| Ballspill  | 0.1 km |   |
|  Gamlebyen skole          | 2 min  |    |
| Ballspill  | 0.2 km |   |
|  Grip Gym               | 8 min  |  |
|  Fresh Fitness Grønland | 8 min  |  |

## Boligmasse




«Nærheten til sentrum og parkene.»

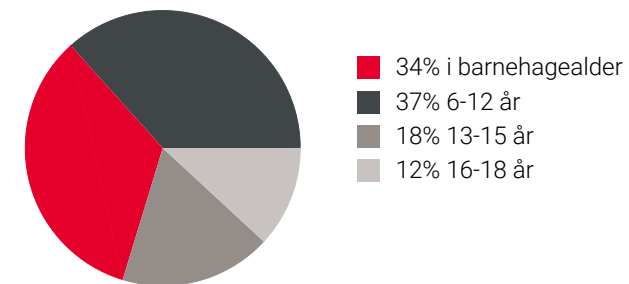
Sitat fra en lokalkjent



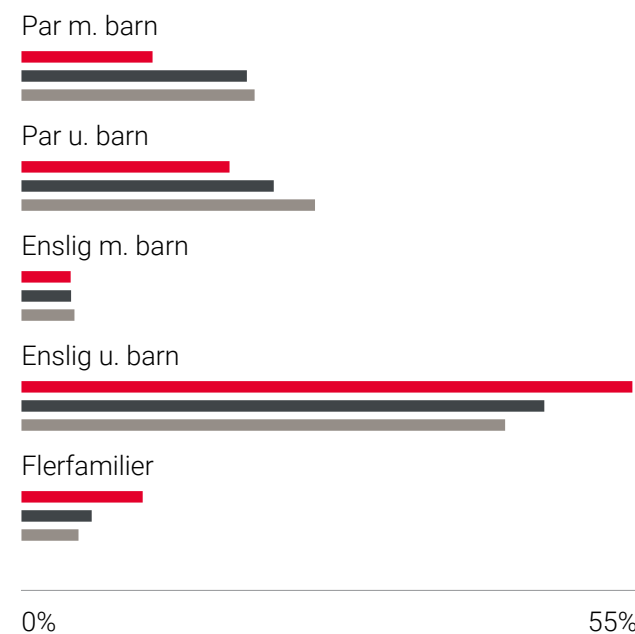
## Varer/Tjenester

- |   |        |   |
|---|--------|---|
|  Grønland Basar    | 10 min |  |
|  Apotek 1 Bjørvika | 10 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



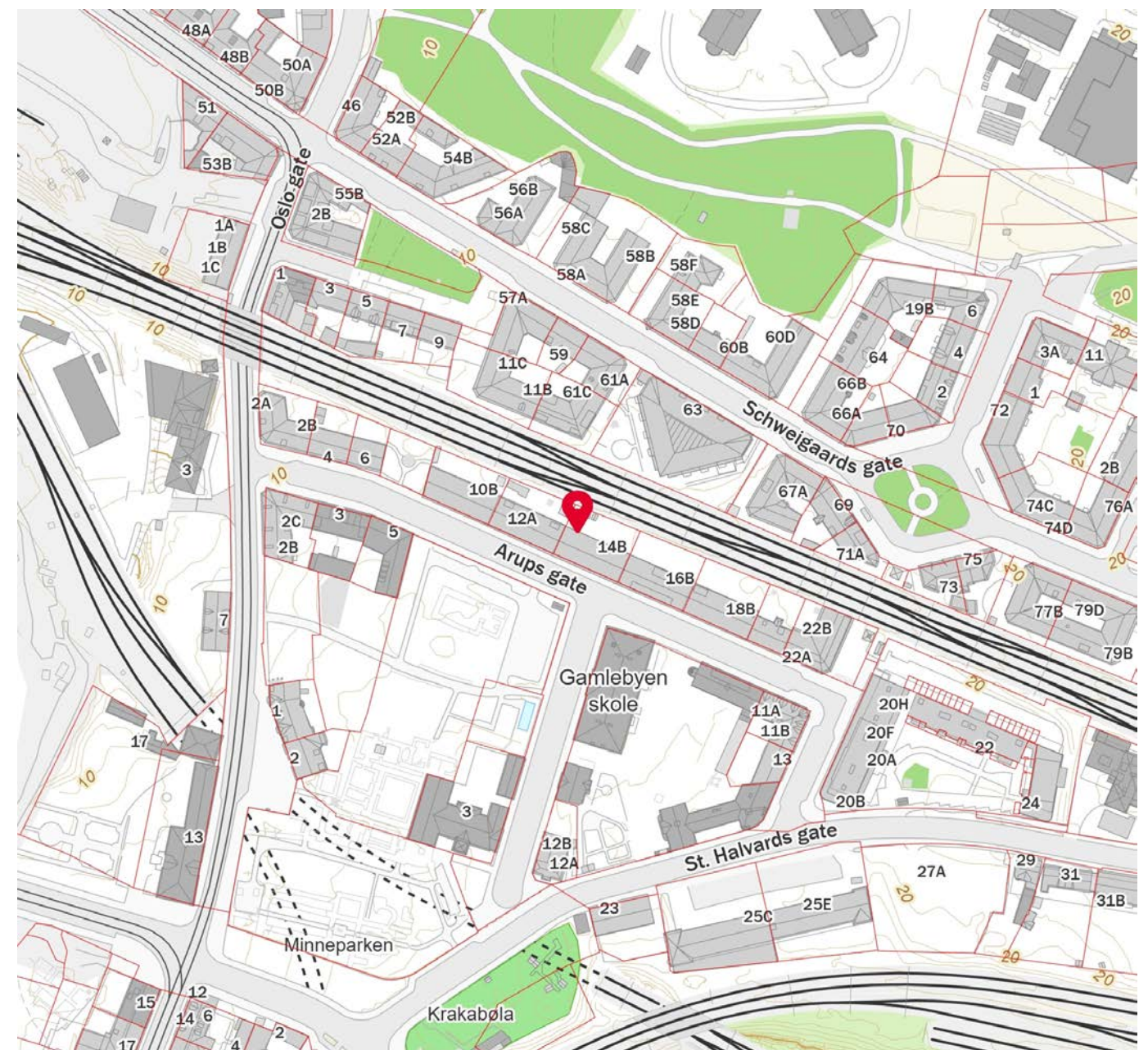
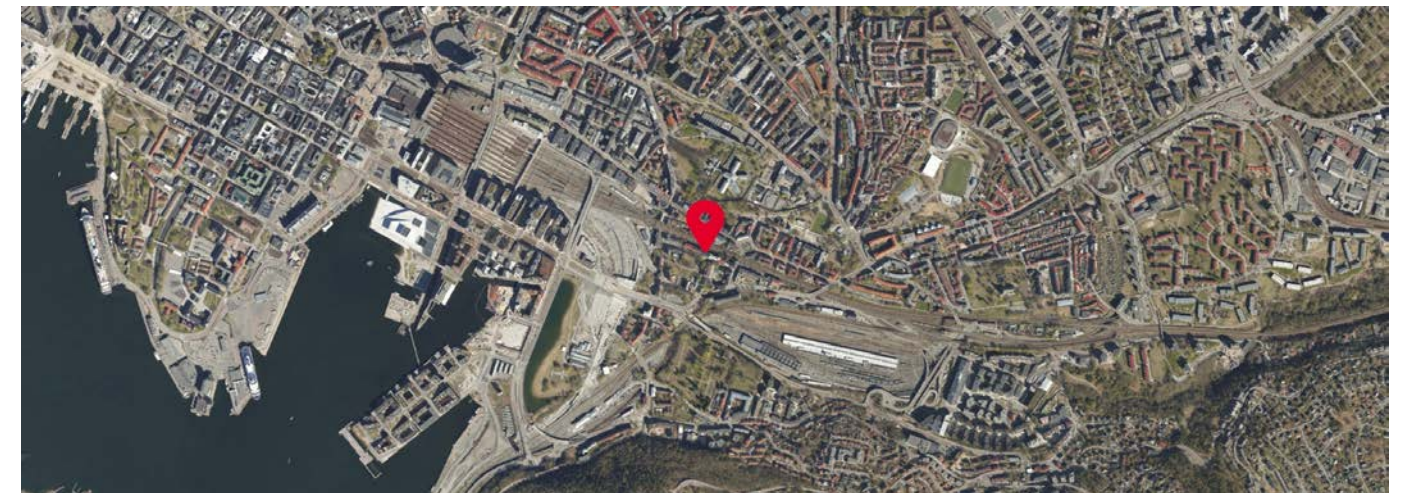
## Familiesammensetning



- Minneparken
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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







## 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også 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 14A  
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 salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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