

aktiv.



HAY





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 6 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 406 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 700,-  
**Selger:** Arupsgate 2 Holding AS

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1877  
**BRA-i/BRA Total** 64/64 kvm  
**Tomtstr.:** 486.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 17  
**Snr.** 9  
**Andelsnr.:** 6  
**Oppdragsnr.:** 1002240028

## Lys og smart 4-roms.

Velkommen til Arups gate 2B!

Her får du en lys og luftig 4-roms med arealeffektiv planløsning. Perfekt for venner som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet, eller par som er på utkikk etter noe sammen. Leiligheten ligger fint og sentralt til i vakre Gamlebyen. Her får du store, klassiske vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Harmoniske fargevalg og en åpen, sosial planløsning gir godfølelsen i eget hjem. Separat kjøkken gir mulighet for å etablere et ekstra soverom.

Høydepunkter:

- Nærhet til sentrumsfasiliteter
- God takhøyde
- Klassiske detaljer
- God planløsning
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Ingen felleslån



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	27
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	63
Andre vedlegg .....	86
Budskjema .....	121

# PLANTEGNING



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Arups gate 2B!



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.



Her finner du lysmalte vegger og god takhøyde.



Den sosiale stuen er åpen og luftig, med plass til alt man trenger i hverdagen.



God takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp er gjennomgående for leiligheten.



Spisestuen finner sin naturlige plass under stuevinduene.

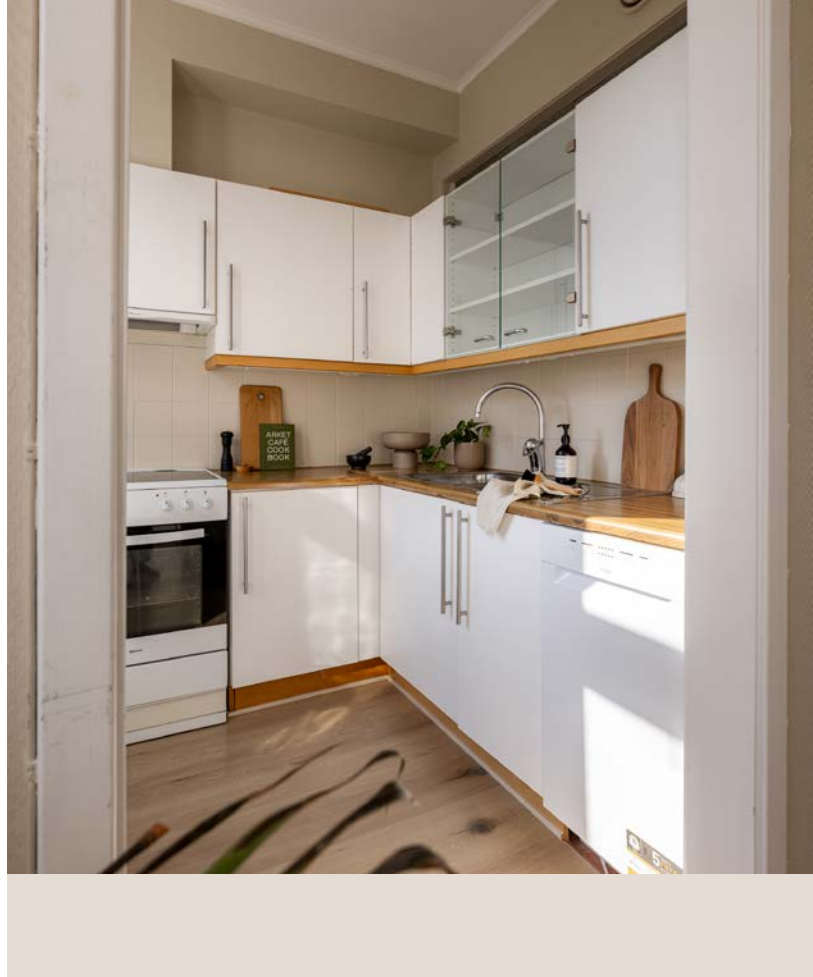




Her har du god plass til å invitere gjester.



Kjøkkenet er innredet med hvitfolierte fronter i slett utførelse. Benkeplaten er laminert.



Hvitevarene består av frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, og oppvaskmaskin.



Flislagt bad med lyse fliser på vegger og kontrastfliser på gulv.



Badet er innredet med hel servantplate med servantskap, toalett, hjørnedusj med glassvegger/dører og fast gulvskinne.



Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.



Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Her ligger alt til rette for en god natts søvn.



De lyse overflatene gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.



Her har du også god plass til garderobeløsninger.



Soverom II er også holdt i lyse, naturlige toner.



Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.









Soverom III gir plass til seng, nattbord og oppbevaring.



Rommet kan fint brukes som kontor, eller bygges om til walk-in.







Borettslaget har en frodig felles bakgård.



Arups gate 2B ligger i en fargerik og koselig gate.



Beboerparkering utenfor, med kommunale ladebokser.



Botanisk hage på Tøyen er Norges eldste botaniske hage, etablert i 1814.



Dagens første ferskbryggede kaffekopp kan nytes på Stockfleths kun 3 minutter unna.





Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



Populære Fuglen, kombinert kaffebrenneri, kafè og coctailbar.



Populære Sørenga sjøbad ligger også ca. 15 minutters gange fra leiligheten. Her er det også badstuer.



Treningsglede på Crossfit Gamlebyen.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

486.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget og sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Bo godt i historiske Gamlebyen

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

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

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

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. Få skritt fra inngangsdøren ligger busstoppene Harald Hårådes plass (50 meter unna gjennom undergangen) som bl.a. er stoppested for buss nr. 37, 100 og 110. 37-bussen og buss og trikk går i Oslo gate 200 meter unna. Oslo S, byens største knutepunkt, ligger også få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 5 minutter på fine sommerdager.

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

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

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

Se illustrasjonsbilder her: <https://www.laplus.no/portfolio/klosterenga-park/>

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

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

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av

å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, 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 visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Barnehager

Nonneseter Kloster idrettsbarnehage 0.2 km

Gamlebyen barnehage 0.3 km

Papaya kanvas-barnehage 0.6 km

Skoler

Gamlebyen skole 0.2 km

Tøyen skole 1 km

Vahl skole 1.2 km

Jordal skole 1 km

Sofienberg skole 1.9 km

Hersleb videregående skole 1.5 km

Kongshavn videregående skole 1.5 km

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/papp.

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

## **Innhold**

Entré, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kjøkken: TG 2 pga eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje
- Avløpsrør: TG 2 pga at avløpsanlegg er har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skjult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Det er stoppekraner på sanitærutstyret og i kjøkkenbenken, bortsett fra til vaskemaskinen. Fant ikke hovedstoppekranen.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.
- Varmtvannsbereder: TG 2 er satt pga antatt alder. Det er vanskelig å komme til berederen og rørene.
- Ventilasjon: TG 2 er satt pga. at det mangler ventilasjon på det ene soverommet ved stuen.
- Bad/wc: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, men den er lavere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er sprekk i en gulvflis i dusjen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/wc: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Ved

hulltaking fra tilstøtende rom registreres fukt i konstruksjonen. Det må påregnes og rehabilitere badet på sikt. Utbedringskostnader fukt er estimert til kr 150 000 - 300 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

### **Diverse**

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

Vindfanget mot bakgård ble omsøkt i 2006, og bygget. Saken ble ikke avsluttet med ferdigattest, og må derfor evn omsøkes på nytt. Selger forestår ikke slik søknad og har ikke vurdert om ny søknad vil kunne godkjennes. Det er opp til kjøpere ved borettslagets nye styre å vurdere om ny søknad bør inngis og om denne kan godkjennes, og søknad må ev. bekostes av borettslaget.

Selger har ikke bebodd leiligheten, og har derfor ikke kjennskap til eiendommen utover opplysninger gitt i salgsoppgaven. Kjøper bør derfor være særlig nøye med egne undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli vasket ytterligere før overtakelse.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe.



For øvrig må det påregnes at sameiet/borettslaget vil kalle inn kapital fra andelseierne ved eventuelle vedlikeholds-, utbedrings- og utskiftningsbehov av felles teknisk anlegg/bygg.

#### **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**

Felleskostnadene er på kr 3700,- per måned og er fordelt slik:

- Felleskostnad kr 3200,-
- Kabel-Tv kr 500,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet drift, vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikringer, strøm til fellesarealer, trappevask og honorarer.

Siden borettslaget er nystiftet er oppgitte kostnader kun et foreløpig budsjett / estimat, og det vil kunne bli justeringer i fellesutgiftene både som følge av økte kostnader, vedlikehold eller andre vedtak i borettslagets styre. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget eller sameiet andre eller større kostnader. Faktiske utgifter vil også kunne avvike fra budsjett etter første driftsår. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.

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

Kr 3 700

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Arups gate 2 Brl

#### **Organisasjonsnummer**

932420333

## Andelsnummer

6

### Om borettslaget

Borettslaget Arups gate 2 er et nystiftet borettslaget som eier samtlige boligseksjoner i eierseksjonssameiet Arupsgate 2 (heretter Eierseksjonssameiet). Eierseksjonssameiet består i tillegg til borettslagets boligseksjoner av 3 næringsseksjoner (seksjon 1-3).

Andelseiere må følge vedtekter og husordensregler for Eierseksjonssameiet og borettslaget. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget /selger kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Det er OBOS Eiendomsforvaltning som vil ivareta forretningsførselen for sameiet og borettslaget. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle leiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke komplett driftsregnskap fra tidligere år (borettslaget er nystiftet). Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

Borettslaget har ervervet eiendommen ved kjøp av og ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen, som innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i borettslaget er uten betydning så lenge borettslaget beholder eiendommen. Som følge av at ikke alle andelene nødvendigvis blir solgt i år, vil borettslaget kunne selskapsliknes for 2024.

Det er borettslaget som eier eiendommen (boligseksjonene), mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter (utgifter ved drift av borettslaget og borettslagets forholdsmessige andel av utgifter i Eierseksjonssameiet) må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Det er ingen gjeld i borettslaget.

Kjøpere forutsettes å medvirke til gjennomføring av evn. arbeider eller tiltak som selger

har besluttet/beslutter frem til alle leiligheter er solgt.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 17, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Arups gate 2 Brl med orgnr. 932420333

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/17/9:

02.03.1875 - Dokumentnr: 927278 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1875 - Dokumentnr: 927279 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1961 - Dokumentnr: 304018 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1993 - Dokumentnr: 17749 - Erklæring/avtale  
Gis rett for beboerne til bruk av uteareal  
Tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller  
lagring. Denne erklæring kan kun slettes av Oslo kommune/  
direktør for etat for eiendom og utbygging  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1993 - Dokumentnr: 17749 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:19 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:21  
Bestemmelse om adkomstrett på nærmere vilkår m/fl. best.  
Rettet etter tgl.l. par. 18 1.ledd. PRE.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:17  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2021 - Dokumentnr: 1175344 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 64/1080

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 25/11-1874. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det oppfordres å sette seg inn i reguleringskart og områdets bestemmelser på Oslo kommunes sider. Du finner mer informasjon på <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7>

Utdrag av pågående plansaker i området:

- Saksnummer 201802760: Eierne av Oslogate 7 ønsker å bevare, beholde og videreutvikle det eksisterende bygget, samt å komplettere gaten ved å utvikle tomtens ubebygde areal mot nord med et nytt leilighetsbygg. Det forutsetter en omregulering av Oslo gate 7 fra reguleringsformål trafikk område, til reguleringsformål bolig.

- Saksnummer 201910844: Planforslaget innebærer å innlemme Egedes gate i Gamlebyen skoles område for å utvide skolegården. Forslaget har sitt utspring i forslag fra Gamlebyens skoles driftsstyre . Saken ble vedtatt i Gamle Oslo bydelsutvalg, som la frem

forslaget for Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap. Byrådsavdelingen forespurte Utdanningsetaten, som i svarbrev stilte seg positive til tiltaket, fordi det vil være til glede for skolen og for andre som oppholder seg i nærmiljøet. Mulighetene for gjennomføring ble tatt opp med de ansvarlige/berørte etater. I møte som ble avholdt mellom Utdanningsetaten, Bymiljøetaten, Plan og bygningsetaten, Undervisningsbygg og Bymiljøetaten 24.01.2018 var det enighet om at Gamlebyen skole ikke har tilstrekkelig gode utearealer og at en eventuell innlemming av deler av Egedes gate i Gamlebyen skoles område vil kreve en omregulering. Intensjonen er at utearealet på Gamlebyen, både den nåværende skolegården og en eventuell utvidelse holdes åpen for lokalmiljøet og kan fungere som et sosialt møtested. Byantikvaren var forhindret fra å stille i møtet, men ga en foreløpig vurdering til Utdanningsetaten, hvor føringer og forutsetninger mht. kulturminner ble antydnet. Oppdraget om omregulering av Egedes gate er forankret i bystyrets vedtak av 24.10.2018, og Utdanningsetaten bestilling til Undervisningsbygg 7.1.2019.

- Saksnummer 201615016: Schweigaards gate 41 til 53 og Oslo gate 1.Detaljregulering. Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park. Status: Avklaringsfase før politisk behandling.

- Saksnummer 202305104: Flere utredninger har vist at Grønland nå er eneste mulige løsning for fortsatt fengselstilbud i Oslo kommune. Pga. svært dårlige soningsforhold og bygningsmessig standard på dagens bebyggelse er det imidlertid fare for at eksisterende fengsel må stenges. Justisdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å gjennomføre en avklaringsfase med sikte på å starte et forprosjekt, basert på 140 fengselsplasser innenfor murene for avd. B, mot 240 uegnede plasser i dag. Nytt fengselsanlegg skal følge krav til kriminalomsorg med bl.a. gode aktivitetstilbud ute og inne. Det planlegges for plasser med høy sikkerhet og gode soningsforhold. KVVU for Oslo fengsel (2018) anbefalte å etablere nytt fengsel på ny tomt.

Lokaliseringsutredning (OFP 2019) søkte å finne ny tomt i Oslo eller nærliggende kommuner. PBE ble involvert underveis. OFPrapporten anbefalte Bredtveit som tomt for et nytt Oslo fengsel, og arbeidet viste at det var vanskelig å finne andre tomter i eller i nærheten av Oslo som egner seg i samme grad. Fordi premisset for

lokaliseringsutredningen var fengsel på ny tomt, ble ikke tomten på Grønland vurdert. I 2020 sendte Statsbygg inn PI for omregulering av Bredtveit. Det ble gjennomført oppstartsmøte, men ikke varslet oppstart. PBE anbefalte ikke utvidelse av fengselet og etterspurte andre løsninger for fengselsdrift. Statsbygg fikk oppdrag i 2021 å utarbeide revidert OFP-rapport for Nytt Oslo fengsel med delt løsning mellom et utvidet Ullersmo og et oppgradert fengsel på Grønland med 214 plasser. PBE anbefalte oppstart av planarbeid, men oppstart ble ikke varslet da forslaget ikke tilfredsstilte fengselsfaglige krav i tilstrekkelig grad. Et nytt tomtesøk og lokaliseringsutredning med sikte på å finne alternative tomter i eller i nærheten av Oslo ble gjennomført i 2021. Regjeringen traff høsten 2022 beslutning om at behovet for fengsel i Oslo skal sikres gjennom en tredelt løsning, med utvidet kapasitet på IIseng og Ullersmo, og et nedskalert fengsel på Grønland.

Utdrag av pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202203859: Omsøkt tiltak vil skape en tilnærmet sammenhengende forbindelse fra ruinene ved St.Hallvardskatedralen via Oslo gate til Kongsgården, Mariakirken og sjøen i sørvest. Visuelt er Akershus festning på den andre siden av Bjørvika også forbundet med parken. Dette tiltak omfatter Middelalderparkens arealer nord for Bispegata som består av middelalderens bispegård. Dette viktige stedet i middelalderbyen består nå av Oslo ladegård som er bygget på kjelleren til bispegårdens østfløy. I tillegg er rester av nordfløyen bevart som ruin, mens den rekonstruerte barokkhaven tilhører Ladegårdens utvikling på 1700-tallet. Hovedgrepet i denne planen er å gjøre enkle tiltak for å styrke formidlingen av anleggets lange historie. Heving av terrenget i vest til middelalderens nivå samt vernetaket over bispegårdens nordfløy gir en vesentlig styrking av kulturminneverdiene og økt bruksareal i anlegget. Et annet viktig element er etableringen av en gangbru over sporområde rundt den rekonstruerte delen av nordfløyen. Det vil bidra til styrke sammenhengen med Minneparken på den andre siden av Oslogate. Prosjektet vil legge tilrette for å skape steder i parken egnet for formidling av middelalder ruinene og Oslos middelalderhistorie. Kulturetaten arbeider med utforming av formidlingspunktene. Deler av fundamenterings arbeidene som er beskrevet i rammesøknad 3 ønskes utført i forbindelse med sommerbrudd 2022. Arbeidet beskrevet i rammesøknad 3 vil bli utført av allerede kontrahert entreprenør for kulverten.

### **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.

Stifter av borettslaget/selger står fritt til å leie ut usolgte leiligheter.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bygården ligger i et område av Oslo kommune med

fredede kulturminner. En fredning er den strengeste form for vern. Fredning innebærer at inngrep/endringer på kulturminnet, som går utover vanlig vedlikehold, må godkjennes av myndighetene.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 400 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

5 000 Andelskapital

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

6 240 Omkostninger totalt

13 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 406 240 Totalpris. inkl. omkostninger

5 413 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 416 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 6 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 000,- 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**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
[karianne.amlie@aktiv.no](mailto:karianne.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 259

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

### **Salgsoppgavedato**

10.09.2024

# Vedlegg

# Arups gate 2 B 0192 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1877

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

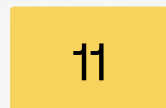
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/21713>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres fukt i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak fukt

Det må påregnes og rehabilitere badet på sikt.

**Utbedringskostnader fukt: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er noe malingsavflassing på vinduskarmene enkelte steder.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Det er sprekker i tetningslistene noen steder.

Noen hendler til vinduene er trege å lukke.

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

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting/vedlikehold av vinduer må påregnes på sikt.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslasers ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

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

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

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

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

TG 2 pga: eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes på sikt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

TG 2 pga: Avløpsanlegg er har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skjult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner på sanitærutstyret og i kjøkkenbenken, bortsett fra til vaskemaskinen. Fant ikke hovedstoppekranen.

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

### Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



### **Anbefalte tiltak**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## **Varmtvannsbereder**

### **Oppsummering**

Berederen er plassert i et stålkår med avløp ut i badet. Det er montert lekkasje stopper på vannrøret med føler på gulvet ved bereder og i kjøkkenbenken.

TG 2 er satt pga antatt alder. Det er vanskelig å komme til berederen og rørene.

---

## **Ventilasjon**

### **Oppsummering**

TG 2 er satt pga. at det mangler ventilasjon på det ene soverommet ved stuen.

### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å ventilere det ene soverommet ved stuen.

---

## **Våtrom: Bad/wc**

### **Oppsummering av overflater**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, men den er lavere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er sprekk i en gulvflis i dusjen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen til dusjen slik at lekkasjevann kan renne mot sluk.

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket. Flis med sprekk bør byttes.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

### **Oppsummering av ventilasjon**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.8.2024

Rapportdato  
27.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Arupsgate 2 Holding AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



#### Egne premisser:

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Arups gate 2 B, 0192 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 17

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 6

Leilighetsnr:

Byggeår: 1877

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 2. etasje.

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

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

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/papp.

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

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Entre, gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det ble ikke påvist boder på befaringdagen. Bodarealet er ikke medberegnet i BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1986 mot gaten.	
Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1984 mot bakgården.	
Nyere lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull. TG 1	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og entredør 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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det er noe malingsavflassing på vinduskarmene enkelte steder.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Det er sprekker i tetningslistene noen steder.	
Noen hendler til vinduene er trege å lukke.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting/vedlikehold av vinduer må påregnes på sikt.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

## 6.3 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Hvit foliert kjøkken innredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes på sikt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Villavent kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Fant ikke originale tegninger på Planinnsyn hos Plan- og Bygg.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Det er ikke kontrollert om det er bruksendringer da det ikke finnes originale plantegninger.

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
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 25/11-1874. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården, og brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
TG 2 pga: Avløpsanlegg er har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Kobberrør ligger helt/delvis skjult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.</p> <p>Det er stoppekraner på sanitærutstyret og i kjøkkenbenken, bortsett fra til vaskemaskinen. Fant ikke hovedstoppekranen.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må etableres tilgang til stoppekran.	

## 6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Berederen er plassert i himlingen i gangen.	
Fundament	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart



Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er plassert i et stålkar med avløp ut i badet. Det er montert lekkasje stopper på vannrøret med føler på gulvet ved bereder og i kjøkkenbenken.	
TG 2 er satt pga antatt alder. Det er vanskelig å komme til berederen og rørene.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er felles mekanisk ventilasjonsanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt pga. at det mangler ventilasjon på det ene soverommet ved stuen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å ventilere det ene soverommet ved stuen.	

## 6.10 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
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)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, men den er lavere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er sprekk i en gulvflis i dusjen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen til dusjen slik at lekkasjevann kan renne mot sluk.

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket. Flis med sprekk bør byttes.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

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? Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

På badet er det en hel servantplate med servantskap, toalett, hjørnedusj med glassvegger/dører og fast gulvskinne. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk med luke i taket. Det er ikke tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.	
Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres fukt i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
Det må påregnes og rehabilitere badet på sikt.	
<b>Utbedringskostnader fukt</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
På gulvene er det bred laminat.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Nyere laminat som er godt vedlikeholdt. Det er stedvis noe knirk i gulvene	

### 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
På veggene er det malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.	

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Veggene er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt, men noe naturlig vedlikehold må påregnes enkelte steder.

**6.13 Øvrig: Tak**

## Beskrivelse

I takene er det malte takplater, malte gipsplater i gangen, kjøkken og bad.

Takhøyden er 286 cm, 281 cm og 217 cm.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

**6.14 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Det er eldre hvite formpressede innerdører. Skyvedør til det ene soverommet.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men noe naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

**6.15 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

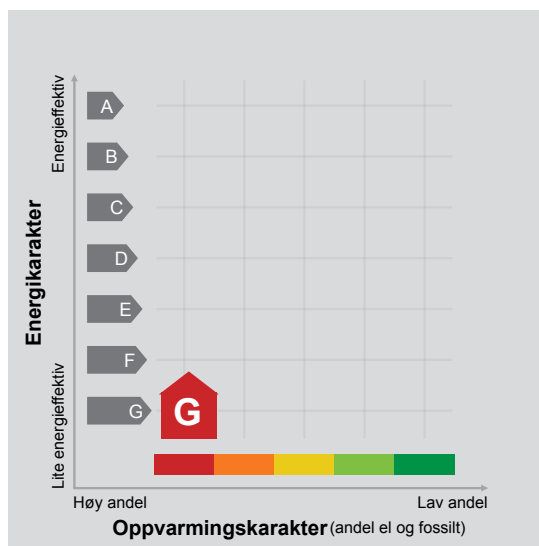
## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Arups gate 2A
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603991
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	5a325590-8c5a-442b-9b68-46309e40231f
Dato	26.04.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Arups gate 2B

Nabolaget Minneparken - vurdert av 128 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Munkegata Linje 34, 70, 70N	1 min 0 km
Middelalderparken Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	17 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	19 min
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min 1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

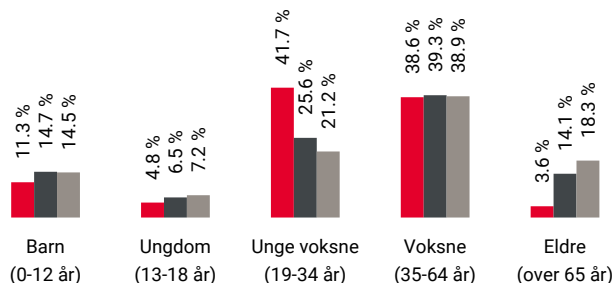
Veldig bra 80/100



## 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

Nonneseter Kloster idrettsbarnehage (1-5... 75 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Papaya kanvas-barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.6 km

## Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



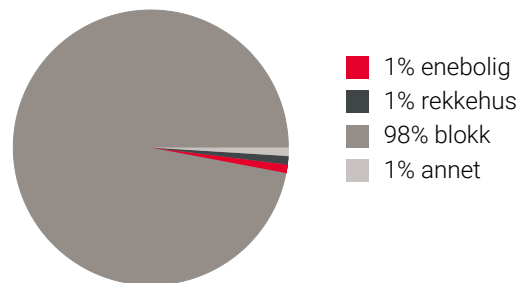
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100

## Sport

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

## Boligmasse



«Nærheten til sentrum og parkene.»

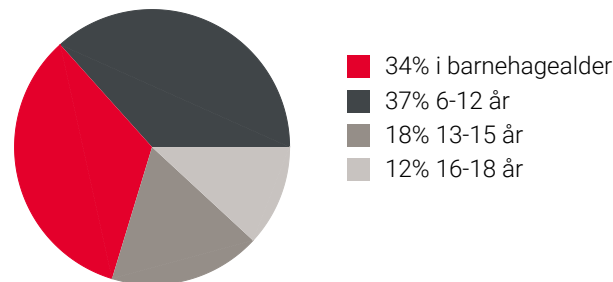
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Grønland Basar	9 min	🚶
📦 Vitusapotek Grønland Basar	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



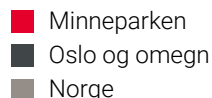
Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

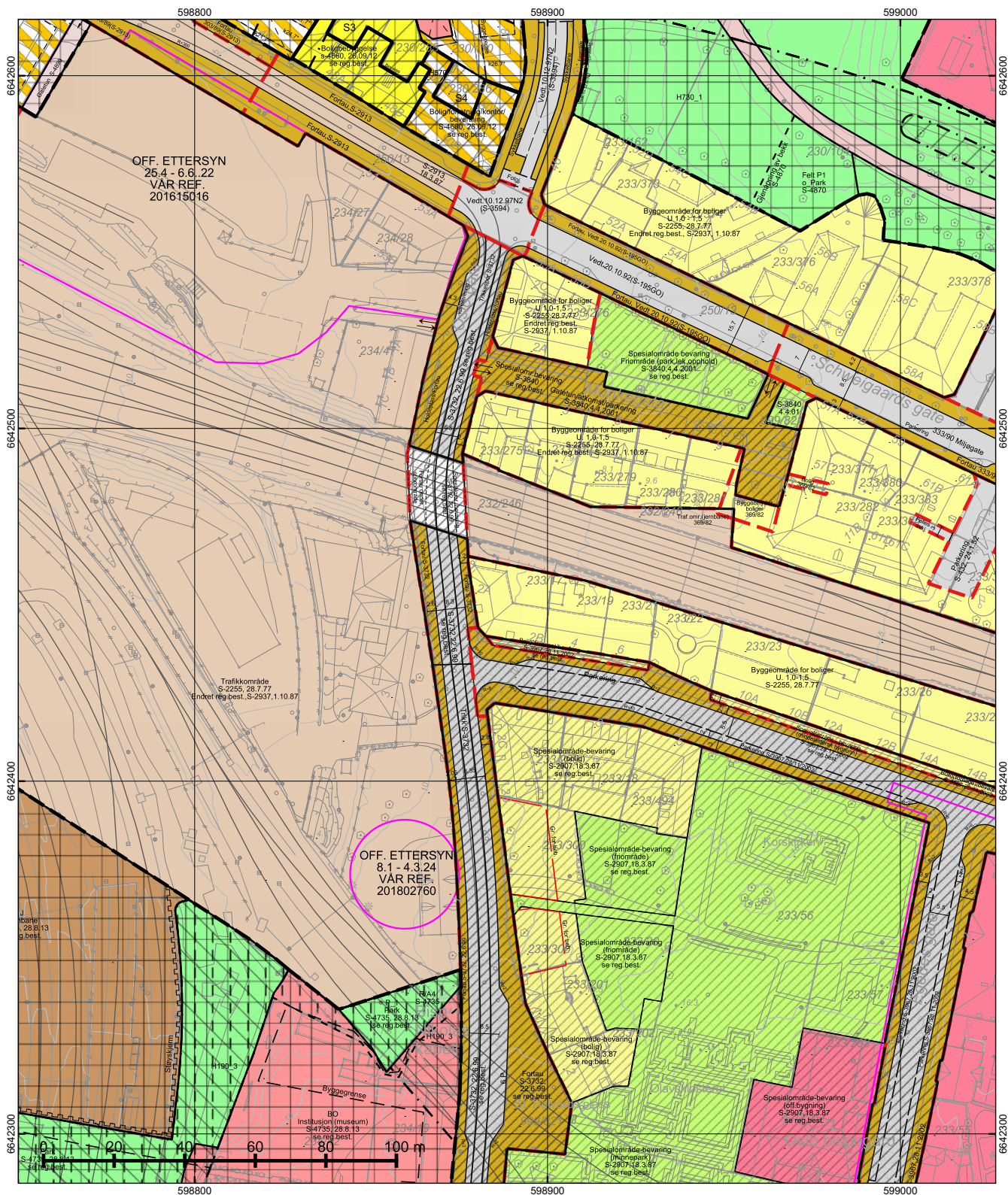


## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 08.05.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**






















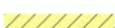




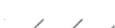



- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130348/ 86490771	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: ARUPS GATE 2A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/17	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		324 - Veigrunn under bru
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålavgrensning
	162 - Skole m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	316 - Gatetun/gågate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrense (ny lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		RpRegulertHøyde
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Grense for bebyggelse
	1110 - Boligbebyggelse		Beregnet senterlinje veg
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1161 - Barnehage		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert støyskjerm
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2021 - Trase for jernbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		Avkjørsel
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Arupsgate 2

### DRIFTSINNEKTER

Felleskostnader (1)	535 200
Inntekt fra næring (2)	67 680
Bredbånd / TV (3)	66 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>602 880</b>

### DRIFTSUTGIFTER

Revisjon	-7 000
Forretningsførerhonorar	-77 000
Styrehonorar	-10 000
Arb.giver avgift styrehonorar	-1 500
Drift og vedlikehold	-120 000
Kabel-tv	-65 000
Vaktmester / trappevask / brøyting	-60 000
Konsulenttjenester	-10 000
Felles strøm	-10 000
Forsikring	-85 000
Kommunale avgifter, renovasjonsavgift	-50 000
Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift	-80 000
Andre driftskostnader	-20 000
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-595 500</b>

### ÅRSRESULTAT

**7 380**

### FORUTSETNINGER

Antall boliger / næring	11	3
BRA	892	188

1 - Felleskostnader pr. mnd pr. kvm. BRA	kr	50
2- Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA	kr	30
3- Bredbånd og kabel-TV fordeles likt (beløp pr. mnd)	kr	500

### Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.  
Eiendomsskatt faktureres eventuelt direkte til seksjonseier.  
Næringsseksjonen har eget abonnement og betaler direkte til kommunen

### Kabel-TV / bredbånd

*Kun fiberlinje inn i bygget. Hver enkelt tegner eget abonnement.*

OBOS Eiendomsforvaltning AS,12.01.2024

## VEDTEKTER FOR ARUPS GATE 2 BRL UNDER STIFTELSE

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Formål

Arups gate 2 BRL er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger Arups gate 2 A-B i Oslo kommune, og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

#### 1.3 Lagets eiendom består av

Gnr. 233 bnr. 17 i Oslo kommune, seksjon (4-14). Borettslaget er sameier i Eierseksjonssameiet Arupsgate 0. Sameiet består av til sammen 14 seksjoner, hvorav 3 av seksjonene (1-3) som ikke er del av borettslaget er næringsseksjoner. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og ordensregler.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 11 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(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 borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse 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 opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal 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) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

## **2.3 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **3. Borett og overlating av bruk**

### **3.1 Boretten**

- (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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.
- (5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.
- (6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- (2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger.

## **5. 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 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-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **6. Vedlikehold**

### **6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

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

(7) 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.

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

## **7. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslaget skal vedlikeholde ventilasjonsaggregater som betjener de respektive leilighetene. Det engasjeres egen servicetekniker til dette. Det presiseres at det i enkelte andeler kan være installert et ventilasjonsaggregat som betjener naboleiligheten. Andelseier plikter å gi den borettslaget engasjerer adgang til aggregatene for ettersyn, service, vedlikehold og reparasjon.

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

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **8. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **8.1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. For kabel-TV og bredbånd betales likt beløp for hver andel.

(4) 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).

### **8.2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene 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 andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **9. 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.

## **10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **10.1 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.



## **10.2 Pålegg om salg**

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

## **10.3 Fravikelse**

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

## **11. Styret**

### **11.1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

### **11.2 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 forretningsførere og eventuelle andre funksjonærer.

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

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

### **11.3 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. borettslagsloven § 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.

#### **11.4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlemmene i felleskap representere borettslaget utad og tegne dets navn.

#### **12. Generalforsamlingen**

##### **12.1 Øverste myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

##### **12.2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

##### **12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) 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.

##### **12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **12.5 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, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **12.6 Møteledelse og protokoll**

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

### **12.7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **12.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 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.

## **13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **13.1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **13.2 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.

### **13.3 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.

## **14. Vedtektsendringer**

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

#### **14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter**

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

#### **14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen**

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

#### **15. Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ARUPSGATE 2

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Arupsgate 2.

Sameiet består på eiendommen gnr 233 bnr 17 i Oslo kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 11 boligseksjoner. Samtlige 11 boligseksjoner er eiet av Arups gate 2 BRL (org.nr 932 420 333). Næringsseksjonene er eiet av andre enn borettslaget og disponeres fritt av eierne iht. disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av det tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

Sameiebrøk svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA), og kan ikke endres uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

### 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder som ikke er underlagt enerett jf punkt 1, herunder bygningsmessige og tekniske funksjoner mv. tilhørende sameiet. Dette til det beste for seksjonseierne og brukere av seksjonene.

### 3. Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt leies ut. Utleie av andeler i borettslaget er underlagt borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Borettslaget disponerer alene fellesarealer som betjener boligseksjonene og har eneansvar for vedlikehold og kostnader til utskiftning av slike fellesarealer. Fellesareal i kjeller er til bruk kun for boligseksjonene/borettslaget, med de unntak som fremgår i neste avsnitt. Andelseiere har særskilt rett til utpekt bod i eiendommens fellesarealer slik det følger av oversikt som er utarbeidet av borettslagets styre. Borettslaget har enerett til fellesareal utomhus i bakgård. Retten beskrevet i denne bestemmelse er en evigvarende eksklusiv bruksrett i henhold til eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

Næringsseksjonene disponerer alene fellesarealer som kun betjener næringsseksjonene og har eneansvar for vedlikehold og kostnader til utskiftning av disse fellesarealene (fasade, inngangsparti mm). Næringsseksjonene kan ikke prege fasaden med farge eller skilt uten samtykke fra styret. Næringsseksjonene disponerer og har enerett til wc i fellesareal kjeller tilknyttet næringsseksjonen og til boder i kjeller merket 1-3 i seksjoneringsstegningene samt fellesareal mellom snr. 3 og bod 1-3. Retten beskrevet i denne bestemmelse er en evigvarende eksklusiv bruksrett i henhold til eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

Fellesareal i kjeller som betjener både borettslaget og næringsseksjonene er sameiets felles ansvar.

#### **4. Eierskifte**

Seksjonene er fritt omsettelige, dog slik at borettslagets seksjoner kun kan disponeres iht. borettslagslovens bestemmelser.

#### **5. Seksjonseierens bruksrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene som ikke er underlagt eneretter jf punkt 1 skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det kan ikke fastsettes begrensninger i bruken av næringsseksjonene som ikke fremgår av disse vedtektene, eller uten etter særlig samtykke fra næringsseksjonene.

#### **6. Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt deler fellesareal som er underlagt enerett etter punkt 1.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer som ikke er omfattet av enerett etter punkt 1, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og eller fellesarealer som er underlagt enerett for hhv. borettslaget og næringsseksjonene. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **8. Seksjonseiernes ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **9. Årsmøtet**

### **9.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**



Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Kun borettslaget har stemmerett for saker som kun omhandler og berører boligseksjonene (og bekostes av disse), mens kun næringsseksjonene har stemmerett for saker som kun omhandler og berører næringsseksjonene (og bekostes av disse).

### 9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For borettslaget møter utpekt representant for borettslaget, herunder har styret i borettslaget møterett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Både borettslaget og næringsseksjonene har rett til å delta i styret og kan kreve at det velges representant fra hhv. borettslaget og næringsseksjonene til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

## **17. Revisjon**

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt og har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## **19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo




## Brannteknisk tilstandsvurdering



Arups gate 2, Oslo


Dato: 09.06.2022

Revisjon: -

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	2	Arups gate 2

## 1 Innhold

1	Innhold.....	2
2	Innledning.....	3
3	Versjoner/revisjoner .....	3
4	Signaturer/kontroll.....	3
5	Oppdragsbeskrivelse.....	4
6	Informasjon om bygget .....	5
7	Branntekniske sikringsanlegg og utstyr/oppsummering.....	5
8	Ombygginger/byggesaker .....	6
9	Vedlegg/tegninger.....	6
10	Sammendrag .....	6
11	Tiltaksliste .....	7
12	Brannteknisk tilstandsvurdering .....	8
12.1	Bærende konstruksjon .....	8
12.2	Brannceller .....	9
12.3	Brannløsløser .....	10
12.4	Rømning .....	10
12.6	Brannalarmanlegg .....	11
12.7	Brann- og røykventilering .....	11
12.8	Nødlys/merking av utganger .....	11
12.9	Manuelt slokkeutstyr .....	12
12.10	Tilknytning for brannvesenet .....	12

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	3	Arups gate 2

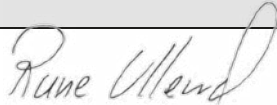

## 2 Innledning

Dokumentinformasjon	
Prosjektnavn:	Arups gate 2, Oslo
Dokumentnummer:	
Revisjon:	-
Dato opprinnelig dokument:	09.06.2022
Dato dette dokument:	.
Oppdragsgiver:	Arupsgate 2 AS
Kontaktperson	Ole Johnny Paulsen


## 3 Versjoner/revisjoner

Rev.	Versjon/kommentar/gjelder	Initialer	Dato
-			
A			
B			
C			

## 4 Signaturer/kontroll

Rapport skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Rune Ullerud <a href="mailto:ru@brakon.no">ru@brakon.no</a> 970 35 857		-	09.06.2022
Kontroll av	Sign.		Dato
Jan Gjerløw		-	09.06.2022



		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	4	Arups gate 2

## 5 Oppdragsbeskrivelse

Rapporten er bestilt av Arupsgate 2 AS. Rapporten skal beskrive de branntekniske feil og mangler som er avdekket og foreslåtte tiltak.

### • Følgende er vurdert/ført i rapporten

Passiv brannsikring	
X	Bærende konstruksjoner
X	Avstand mellom byggverk
	Brannseksjonering
	Brannvegg
X	Brannceller
X	Brannører
X	Overflater og kledninger
X	Gjennomføringer i brannskiller
X	Rømningsforhold

Organisatorisk brannvern	
	Brannokumentasjon
	Branntegninger
	Organisasjon
	Lederoppgaver
	Instrukser
	Service- og kontrollrutiner
	Vaktordning

Tekniske brannverntiltak	
X	Brannalarmanlegg
	Slukkeanlegg (Sprinkler, vanntåke, skum o.l.)
X	Brann- og røykventilasjon
X	Manuelt slukkeutstyr
X	Nødlys, merking

Annet	
X	Løsningsforslag
	Utbedringskostnader
X	Byggesaker
	Tilsyn
	Tilkomst for brannvesenet

### • Gjennomføring

Befaring ble gjennomført 7. mars 2022.

Ved befaringen ble det kun gjennomført visuell kontroll og konstruksjoner ble ikke åpnet eller eventuelle hulrom kontrollert.

### • Grunnlag


Følgende har dannet underlag for befaring og rapporten:

- Byggesaksdokumenter fra Oslo kommune, plan- og bygningsetatens egen nettside.

### • Referansenivå

Bygget er rehabilitert og det ble bygget ut loft i 1988 slik at vi legger til grunn *Byggeforskrift av 1987* for denne vurderingen samt byggforskriften *720.315 Brannteknisk utbedring av gamle bygårder*.

Eventuelle nyere saker, som f.eks. vindfanget, vil ha TEK97 som referansenivå, men det er ikke funnet dokumentasjon på at saken er avsluttet.

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	5	Arups gate 2


## 6 Informasjon om bygget

Adresse	Arups gate 1, 0192 Oslo
Gårds- og bruksnummer	233/17
Bruksområde	Boliger, studio og galleri
Antall tellende etasje(r)	5
Areal	-
Byggeår	Ukjent Rehabiliter og utbygget loft i 1988
Byggemåte	Bygget som typisk «1890-gård» med murverk og stubbeloft etasjeskiller.
Risikoklasse <sup>1)</sup>	RKL4 og 2 Selv om det er et lite galleri velger vi å plassere det i RKL2 siden rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige.
Brannklasse <sup>2)</sup>	BKL3 etter dagens regelverk. Referansenivået tilsier at bygget plasseres i Bygningsbrannklasse 1
Brannvesen, innsatstid	Under 10 minutter.
Persontall	Ikke relevant siden bygget i hovedsak brukes til boliger.
Brannenergi	Ikke oppgitt eller beregnet, men statistisk verdi for boliger er 948 MJ/m <sup>2</sup> gulvflate. Grovt omregnet til spesifikk brannenergi gir dette ca 300 MJ/m <sup>2</sup> omhyllingsflate.

- 1) Risikoklasse er et begrep som kom med ny teknisk forskrift i 1997. Begrepet kan derfor ikke nødvendigvis benyttes for bygg som er oppført etter tidligere regelverk, men benyttes her for å gi et referansenivå.
- 2) Brannklasse er et begrep som kom med ny teknisk forskrift i 1997. Begrepet kan derfor ikke nødvendigvis benyttes for bygg som er oppført etter tidligere regelverk, men benyttes her for å gi et referansenivå.

## 7 Branntekniske sikringsanlegg og utstyr/oppsummering

Brannseksjonering	Bygget er ikke brannseksjonert
Automatisk slukkeanlegg	Det er ikke slukkeanlegg og det er ikke krav om slukkeanlegg
Brannalarmanlegg	Ja
Røyk- og brannventilasjon	Vindu til røykventilering av trapperom
Ledesystem/nødbelysning	
Manuelt slokkeutstyr	Håndslukkere i fellesarealer og i boligene.
Andre branntekniske innretninger	

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	6	Arups gate 2

## 8 Ombygginger/byggesaker

År	Tiltak	Ferdigattest/ brukstillatelse	Referanse- nivå
2006	Oppføring av vindfang	Sak utgått	TEK97
1988	Rehabilitering samt innredning av loft	14. juni 2001	BF87
2000	Utbygging av loftsleiligheter		

Listen viser kun et lite utvalg av byggesakene som finnes.

For byggesaker fra før 1985 er det krav om at det skal utføres en oppgradering til sikkerhetsnivå tilsvarende byggeforskrift av 1985.

For byggesaker etter 1985 er det gjeldende regelverk på tidspunkt for søknad som gjelder.

## 9 Vedlegg/tegninger

Dokument/tegninger	Dato	Rev.	Utarbeidet av


## 10 Sammendrag

Arups gate 2 fremstår som bra brannteknisk. Det er installert brannalarmanlegg, byttet dører til leiligheter og utført en del brannsikringsarbeider.

I forbindelse med rehabilitering i 1988 ble det gjennomført flere branntekniske oppgraderinger som f.eks. brannmaling av trappeløp, bytting av leilighetsdører til branndører osv.

I kjelleren er det en del svekkelser på etasjeskille mot 1. etasje ved at det er benyttet brannskum til branntetting og fugging. Dette er ikke godkjent og må utbedres.

Vindfanget er omsøkt i 2006 men saken er aldri avsluttet selv om vindfanget er bygget. Det bør undersøkes om saken må tas opp på nytt eller om saken kan avsluttes med brukstillatelsen/ferdigattest.


		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	7	Arups gate 2

## 11 Tiltaksliste

Tiltaksplanen oppsummerer Brakon AS sitt forslag til tiltak for å rette branntekniske avvik med hovedfokus på personsikkerheten for boligdelen.

Tiltak med høy prioritet/ strakstiltak	
12.2.1	Alle steder hvor brannskum er benyttet må utbedres ved at skummet fjernes og tettingen/fugingen utføres med godkjent tettesystem. <b>ok: Utført</b>
12.2.2	Overstrømsventiler byttes med ventiler med godkjent brannmotstand.
12.2.3	Sjette brannskillet i bakkant av toalett slik at de kan verifiseres som tilfredsstillende brannskille EI60.
12.3.1	Dør montert med brannskum må demonteres og monteres på godkjent måte. Det er dørleverandørens anvisninger som skal følges. Det bør også undersøkes om flere dører er montert med brannskum. <b>ok. utført.</b>


Tiltak med middels prioritet	
12.2.4	Avslutte byggesaken med vindfanget og samtidig vurdere behovet for å sikre det innvendige hjørnet. Avstanden mellom dør og vindu er mindre enn 2 meter og da skal ett vindu Ei60 eller begge (Vindu og dør) Ei30.
12.6.1	Montere detektorer slik at alle rom dekkes. Gjelder spesielt i deler av underetasjen. <b>ok utført juni 2023</b>
12.8.1	Det anbefales å vurdere å montere ledelys i trapperom for å gi lys for evakuering ved bortfall av strøm, spesielt i det trapperommet hvor det ikke er vinduer som gir lys. <b>ok utført juni 2023</b>

 <b>Brakon</b>		<b>Brannteknisk tilstandsvurdering</b>				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	8	Arups gate 2

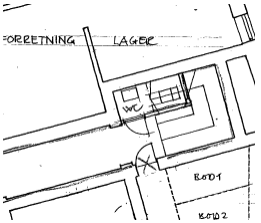
## 12 Brannteknisk tilstandsvurdering


### 12.1 Bærende konstruksjon

<b>Ytelseskrav</b>
<p>Krav til bærende konstruksjoner er, i henhold til brannklasse 3, R90 i ubrennbare konstruksjoner. Trappeløp skal ha brannmotstand R30.</p> <p>Gamle trappeløp av stål eller støpejern kan beholdes uendret forutsatt at de er i god stand. Trappeløp som utgjør en del av brannskillet mot trapperom, må oppgraderes.</p>
<b>Tilstand/vurdering</b>
<p>Bygget er oppført som typisk «1890-gård» med murverk og etasjeskiller i stubbeloftskonstruksjoner. Murverket anses tilfredsstillende og trebjelkelaget i etasjeskiller anses utenfor praktisk/økonomisk ramme å utbedre. Byggforsk 720.315 anser at slike konstruksjoner holder tilnærmet EI60 (B60).</p> <p>Trappeløpene er utført i treverk, men de ser ut som de er brannmalt og anses tilfredsstillende sikret.</p>
<b>Tiltak</b>
Ingen

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	9	Arups gate 2

## 12.2 Brannceller

<b>Ytelseskrav</b>
Med referanse til byggforsk 720.315 skal vegger mellom boligene ha brannmotstand Ei60 (B60). Det samme gjelder for brannskiller mot loft, kjeller og for etasjeskiller mellom etasjene.
<b>Tilstand/vurdering</b>
Det er ikke gjort undersøkelser på brannskiller mellom leilighetene (Vegger og etasjeskiller) men skillet mellom kjeller og 1. etasje var mulig å observere. Det er bygget som typisk stubbeloftskille med trebjelkelag og panelt tak. Noe av taket i kjelleren er også kledd med gips.
Det er observert bruk av brannskum både som branntetting rundt kabler og rør og som fuging. Spesielt i kjelleren. Brannskum er normalt ikke godkjent brukt til branntetting eller fuging av trekonstruksjoner.
I en av boligene er det observert overstrømsventil i luftepipe. Det er opplyst at hver bolig har eget ventilasjonsanlegg, men det kan synes som om luften sendes ut i det som var en tidligere luftepipe. Dette innebærer at det kan være fare for røykspredning fra en leilighet til andre via luftepipene.
I inngangspartiet i 1. etasje er det en tidligere brannjør. Bak døren er det etablert et toalett slik at døren ikke lenger er tilgjengelig for rømning fra arealene innenfor. Brannskillet mellom toalettet og øvrige arealer er ikke tilgjengelig for kontroll, men må tilfredsstillende krav til branncellebegrensende konstruksjoner.

I forbindelse med at vindfanget er bygget har det blir et innvendig hjørne mellom to forskjellige brannceller som må vurderes/sikres. Den ene er trapperommet og den andre er leiligheten til høyre. Det er ikke funnet noe i byggesaken som angir at forholdet er vurdert og siden saken ikke er avsluttet må forholdet vurderes brannteknisk.
<b>Tiltak</b>
12.2.1 Alle steder hvor brannskum er benyttet må utbedres ved at skummet fjernes og tettingen/fugingen utføres med godkjent tettesystem.
12.2.2 Overstrømsventiler byttes med ventiler med godkjent brannspjeld.
12.2.3 Sjekke brannskillet i bakkant av toalett slik at de kan verifiseres som tilfredsstillende brannskille EI60.
12.2.4 Avslutte byggesaken med vindfanget og samtidig vurdere behovet for å sikre det innvendige hjørnet. Avstanden mellom dør og vindu er mindre enn 2 meter og da skal ett vindu Ei60 eller begge (Vindu og dør) Ei30.


		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	10	Arups gate 2

## 12.3 Branndører

<b>Ytelseskrav</b>
<p>Branndører skal i utgangspunktet ha samme brannmotstand som veggen de sitter. Unntak er dører til/i rømningsvei.</p> <p>Dører til trapperom skal minimum ha brannmotstand EI<sub>2</sub>30S<sub>a</sub> [B30].</p> <p>Øvrige dører skal ha samme brannmotstand som veggen de sitter i EI<sub>2</sub>60S<sub>a</sub> [B60].</p>
<b>Tilstand/vurdering</b>
<p>Dører til boligene er branndører B30 med selvlukkere.</p> <p>I en av leilighetene var deler av karmen rundt døra ødelagt, og det er observert byggsaum mellom dørkarm og vegg. Bruk av byggsaum til montering av branndører er ikke godkjent.</p>
<b>Tiltak</b>
<p>12.3.1 Dør montert med brannskum må demonteres og monteres på godkjent måte. Det er dørleverandørens anvisninger som skal følges. Det bør også undersøkes om flere dører er montert med brannskum.</p>

## 12.4 Rømning

<b>Ytelseskrav</b>
<p>I utgangspunktet skal hver branncelle ha tilgang minst en utgang direkte til det fri eller utgang til korridor/branncelle med to alternativer rømningsretninger eller utgang til to uavhengige rømningsveier.</p> <p>Rømningsveiene skal være utført som egne brannceller og føre helt til utgang til det fri.</p> <p>Veileder for loftsutbygging fra 1999 angir at «<i>Leiligheter med utgang til bare en trapp kan anbefales der balkong/brystningshøyde eller underkant vindu er mindre enn 12 meter over terreng, eller der det installeres brannalarmanlegg.</i>»</p>
<b>Tilstand/vurdering</b>
<p>Rømning fra bygget er via ett av byggets trapperom. Alle boligene har rømning ned trapperom til enten gårdsrom eller gateplan og vinduer som vender ut mot gateplan.</p> <p>Bygget har brannalarmanlegg og alle leiligheter har vindu/terrasse som vender mot gateplan og således er tilgjengelig for brannvesenets høydemateriell.</p> <p>Byggesaken som gjelder rehabilitering og utbygging av loftet er approbert etter Byggeforskrift av 1985 eller senere og det er gitt ferdigattest. Forholdet som gjelder rømning er dermed tilfredsstillende med referanse til Forebyggendeforskriftens § 8 hvor det står at «<i>Hvis byggverket er lovlig oppført og brukt i samsvar med byggeforskrift 15. november 1984 (BF 1985) eller senere byggeregler, skal kravet til sikkerhetsnivå være oppfylt. Senere endringer i byggverket eller bruk som kan ha betydning for brannsikkerheten, reguleres av plan- og bygningsloven.</i>»</p> <p>Fra arealene i underetasjen som vender mot gateplan er det rømning direkte ut og dette anses tilfredsstillende.</p>
<b>Tiltak</b>
Ingen

		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	11	Arups gate 2

## 12.6 Brannalarmanlegg

<b>Ytelseskrav</b>
Aktuell loftsveileder setter enten krav om høyde mindre enn 12 meter til terreng, eller brannalarmanlegg. Byggforsk 720.315 angir samme ytelseskrav.
<b>Tilstand/vurdering</b>
Bygget har brannalarmanlegg som dekker hele bygget og, som ifølge tilstandsvurdering fra 2021, er oppgradert til 3 komponents system. Det er noen arealer bl.a. i det som på tegningene er angitt som «blikkenslager» som ikke har dekning med detektor.
<b>Tiltak</b>
12.6.1 Montere detektorer slik at alle rom dekkes. Gjelder spesielt i deler av underetasjen. <span style="color: red;">ok utført juni 2023</span>


## 12.7 Brann- og røykventilering

<b>Ytelseskrav</b>
Det er krav om at trapperom med flere enn 2 etasjer skal kunne røykventileres.
<b>Tilstand/vurdering</b>
Preakseptert skal dette foregå enten via vinduer eller røykluke i taket. Begge trapperom kan røykventileres via vinduer, men vinduene sitter ikke helt i toppen av trapperommene. Forholdet anses allikevel som tilfredsstillende siden det også er mulig å åpne dørene til loftsleilighetene og lufte via terrasdørene. Dette også fordi utbyggingen er godkjent etter såkalt nyere regelverk.
<b>Tiltak</b>
Ingen tiltak.

## 12.8 Nødllys/merking av utganger

<b>Ytelseskrav</b>
BF87 angir at «I bygning med flere brannceller og flere enn 2 etasjer skal rømningsveg ha ledelys med mindre rømningsveien har vinduer.»
<b>Tilstand/vurdering</b>
Det er vinduer i det ene trapperommet.
<b>Tiltak</b>
12.8.1 Det anbefales å vurdere å montere ledelys i trapperom for å gi lys for evakuering ved bortfall av stram, spesielt i det trapperommet hvor det ikke er vinduer som gir lys. <span style="color: red;">ok utført juni 2023</span>



		Brannteknisk tilstandsvurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
09.06.2022	RU	JG	-	5812-ARG2	12	Arups gate 2

## 12.9 Manuelt slukkeutstyr

<b>Ytelseskrav</b>
Bygningen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
<b>Tilstand/vurdering</b>
Det er håndslukker i alle boliger og i fellesarealer.
<b>Tiltak</b>
Ingen ut over å gjennomføre regelmessige kontroller på utstyret.

## 12.10 Tilkomst for brannvesenet

<b>Ytelseskrav</b>
Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slukkeinnsats.
<b>Tilstand/vurdering</b>
Brannvesenet har kjørbart tilkomst til fasade mot Arups gate og mot Oslo gate. Alle leilighetene har vinduer ut mot gateplan.
<b>Tiltak</b>
Ingen merknad.

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Arups Gate 2 Brl  
Jernbanegata 8  
2004 Lillestrøm

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
24/12977 - 2

Saksbehandler:  
Reidun S. Birkan

Dato: 25.04.2024

## Arups gate 8, gnr./bnr. 233/22 - Oversendelse av melding om manglende søppelkasser og lys

Vi viser til avtale om vedlikehold, drift og bruk av eiendommen Arups gate 8, gnr./bnr. 233/22 og til vårt brev av 2. februar 2024 om manglende oppfølging av deres forpliktelser i henhold til avtalen.

Vedlagte melding av 22. april 2024, som vi har fått oversendt fra Bymiljøetaten, om manglende søppelkasser og lys i Arups gate 8, gnr./bnr. 233/22, oversendes dere som en av forvalterne av fellesarealet.

Likelydende brev er sendt:

Borettslaget Arupsgate 4 & 6, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Sameiet Arupsgate 10, Arups gate 10, 0192 Oslo

Eier av Arups gate 12, Bjørn Jacobsen, Nordstrandveien 44 C, 1163 Oslo

Borettslaget Arupsgate 14, Arups gate 14, 0192 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom  
seksjonsleder

Reidun S. Birkan  
fagkonsulent

 **Oslo kommune**  
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**  
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:  
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180  
postmottak@eby.oslo.kommune.no  
Org. nr.: 874780782  
oslo.kommune.no

**Fra:** Bymiljøetaten IKT drift, Oslo kommune  
<noreplyIKTdrift@bym.oslo.kommune.no>  
**Sendt:** mandag 22. april 2024 07:51  
**Til:** Postmottak EBY  
**Emne:** Bymelding: 344438  
**Vedlegg:** melding.pdf

Hei,  
Videresender dere vedlagt melding fra publikum som antatt rett instans.

Meldingsnr.: 344438  
Adresse: Arups gate 6  
Kategori: Lekeplass - Feil/mangler

Se vedlagt dokument (PDF) for detaljer.

Denne e-posten kan ikke besvares. Har du spørsmål? Send en e-post til [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no) og henvis til meldingsnr.

Med vennlig hilsen  
Bymiljøetaten, Oslo kommune.

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg

Bymelding 344438 (2)

Bymelding\_344438 - manglende søppelkasser og belysning på gnr.\_bnr. 233\_22 (2)

**Meldingsnummer**  
344438

**Status**  
Ferdig behandlet - Videresendt kommunal virksomhet - Eiendoms og byfornyelsesetaten

**Avtale**  
Park Indre By

**Sted**  
Arups gate 6

**GPS**  
59.907575 10.769

**Beskrivelse**  
Mangler søppelkasser og gode sterke lys (er ingen der nå) for å hindre ungdommer i å bruke stedet til å ruse seg.

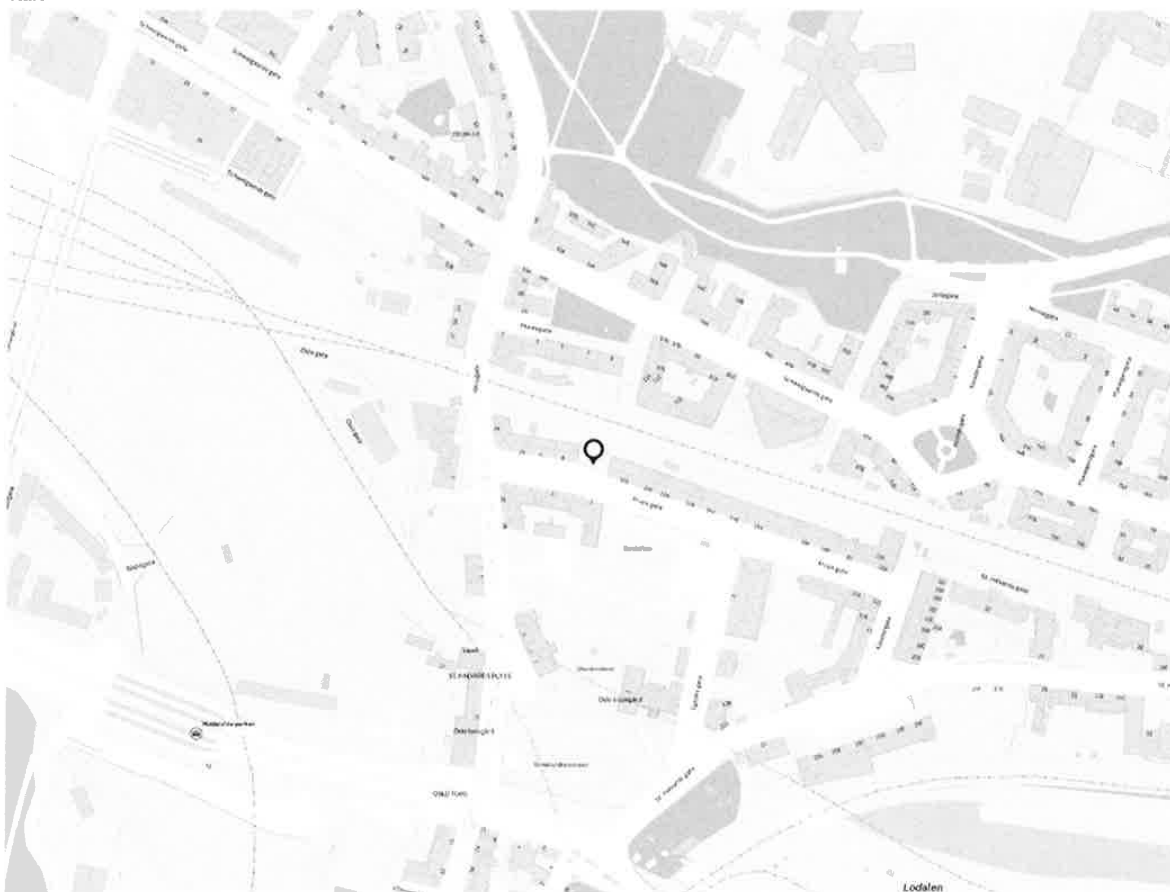
**Meldingstype**  
Lekeplass - Feil/mangler

**Entreprenør**  
NCC Norge AS

**Kontrakt**

**Mottatt**  
21.04.2024 kl. 19:46

**Kart**



Arups Gate 2 Brl  
Jernbanegata 8  
2004 Lillestrøm

Deres ref.:

Vår ref.:  
24/3963

Saksbehandler:  
Reidun S. Birkan

Dato: 02.02.2024

## Arups gate 8, gnr./bnr. 232/22 - Klage på manglende oppfølging av avtale om vedlikehold, drift og bruk av eiendommen

Vi viser til vedlagte avtale, signert av oss den 30. august 1994, om vedlikehold, drift og bruk av fellesarealet Arups gate 8, gnr./bnr. 233/22. Likelydende avtale er inngått med Borettslaget Arupsgate 4 & 6, Sameiet Arupsgate 10, Arupsgate 12 v/Bjørn Jacobsen og Borettslaget Arupsgate 14.

Vi har nå mottatt klage på vedlikeholdet av fellesarealet Arups gate 8, gnr./bnr. 233/22. Vi vedlegger foto, som vi har mottatt fra klager, som viser forholdene på arealet.

Vi ber med dette om at Arups gate 2 BRL, sammen med de andre som har inngått samme avtale, om å følge opp forpliktelsene i avtalens pkt. 2 og 5.

Likelydende brev er sendt:

Borettslaget Arupsgate 4 & 6, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Sameiet Arupsgate 10, Arups gate 10, 0192 Oslo

Eier av Arups gate 12, Bjørn Jacobsen, Nordstrandveien 44 C, 1163 Oslo

Borettslaget Arupsgate 14, Arups gate 14, 0192 Oslo

Med vennlig hilsen

Atle Røiom  
seksjonsleder

Reidun S. Birkan  
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:

1. Avtale Arups gate 2
2. thumbnail\_IMG\_02821
3. thumbnail\_IMG\_02831
4. thumbnail\_IMG\_02841
5. thumbnail\_IMG\_02851
6. thumbnail\_IMG\_02861
7. thumbnail\_IMG\_02871
8. thumbnail\_IMG\_02881
9. thumbnail\_IMG\_02891
10. thumbnail\_IMG\_02901
11. thumbnail\_IMG\_02911

Kopi til:

**AVTALE  
OM VEDLIKEHOLD, DRIFT OG BRUK AV EIENDOMMEN ARUPSGATE 8  
GNR 233 BNR 22 - FELLESAREAL FOR BEBOERE I ARUPSGATE**

Mellom Oslo kommune ved etat for eiendom og utbygging og eiere av eiendommer i Arupsgate med beboere som ønsker å benytte kommunens ubebygde eiendom i Arupsgt. 8 som fellesareal til bruk for lek og opphold, er det inngått følgende avtale:

(Part i denne avtale kan bare de eiere bli som har inngått utbedringsavtale med kommunen, eller har ferdig utbedrede eiendommer og tinglyst gårdsromserklæring som gir beboerne i eiendommen rett til bruk av eiendommens uteareal.)

**1. Opparbeidelse**

Eiendommen opprustes av kommunen som oppholds- og lekeplass etter kommunal 30-års standard. Eiendommen har et areal på 346 kvm.

**2. Vedlikehold og drift**

Eierne av de eiendommer som undertegner denne avtale skal sørge for alt vedlikehold og all drift av eiendommen slik at den etablerte standard opprettholdes, jfr. vedlagte beskrivelse utarbeidet av landskapsarkitekt, datert..... Se vedlegg 1.

**3. Organisering av forvaltningen**

Fellesarealet søkes forvaltet av eierne og beboerne i henhold til kommunens standard vedtekter for drift og vedlikehold av fellesarealer for boligeiendommer omfattet av fornyelsesvedtak. Se vedlegg 2. Disse skal også besørge slikt tilsyn, snørydding m.v. som normalt tilligger grunneiere på fortauet som ligger til eiendommen. Eventuelle utgifter til strøm og vannavgift for eiendommen betales av de eiere som undertegner denne avtale.

**4. Bruksrett**

Rett til bruk av arealet på Arupsgt. 8 har bare beboere i de eiendommer for hvilke eieren har undertegnet et eksemplar av denne avtale. Oslo kommune skal ikke kunne kreve vederlag for beboernes bruk av eiendommen.

**5. Mislighold**

Ved mislighold av forpliktelser som nevnt under pkt. 2 fra noen av eierne eller beboerne i deres eiendommer, kan de øvrige eierne, eller om nødvendig kommunen, besørge forsømt vedlikehold eller drift utført, og kreve refusjon av utgiftene fra de aktuelle eiere.

Dersom en eier ikke har betalt vesentlige deler av sin andel av fellesutgifter, eller ikke betalt for uteblivelse fra dugnad for fellesarealet, innen 3 måneder etter skriftlig påkrav er sendt i året etter at utgiftene ble pådratt, kan beboerne i eiendommen nektes rett til bruk av fellesarealet inntil forpliktelsene er oppfylt. Eventuell utlevert nøkkel til port til arealet kan da kreves innlevert.

**6. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses på kommunens eiendom dersom eierne ønsker det, og betaler tinglysingsgebyret.

**8. Oppsigelse**

Avtalen kan sies opp av den enkelte eier med et halvt års skriftlig varsel til kvartalsstyret, dog tidligst med varsel ett år etter at arealet er ferdigstilt til bruk etter denne avtale. Kopi av oppsigelsen sendes kommunen ved etat for eiendom og utbygging.

Hvis fellesarealet forfaller vesentlig over flere sesonger, til tross for gjentatte skriftlige klager fra kommunen, kan kommunen si opp samtlige avtaler og benytte eiendommen til andre formål. Kommunen kan også, når det er gått 3 år siden inngåelsen av avtalene, si opp disse med ett års skriftlig varsel, hvis kommunen finner dette nødvendig fordi det oppstår behov for annen bruk av eiendommen.

dato: 7/4-94  
1. *Rolf Rukke*  
.....  
gjentas med blokkbokstaver  
ROLF RUKKE  
2. *Tommy Rukke*  
.....  
gjentas med blokkbokstaver  
OLE TOMMY RUKKE

Underskrifter fra de som har rett til å signere for eieren av eiendommen  
gnr. 233 bnr. 17  
Arupsgt. 2.  
borettslag/sameie/a/s/personlig eie

.....  
seksjon nr 1  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

dato: 30.08.94  
For Oslo kommune  
*Børre Seip*  
.....  


Børre Seip, avdelingsleder i Etat for eiendom og utbygging  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....





# Tilstandsrapport av skorstein.

Videokontroll og visuell tilstandsvurdering av byggets skorsteiner.





### **Sammendrag**

Piperep AS har på oppdrag fra Lise Kittelsen hos ØIE Prosjektutvikling AS utarbeidet en tilstandsrapport av skorstein tilhørende bygård på adresse Arups gate 2. Skorsteinen ble inspisert av oss den 03.03.2023. Rapporten bygger på data samlet inn ved visuell tilstandsvurdering, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Formålet med videokontrollen er å finne ut tilstanden og eventuelle løsninger for utbedring og rehabilitering av skorsteinene. Videokontrollen omfatter visuelle kontroll av vertikal røykkanal (skorstein), at disse er i forskriftmessig stand og intakt. Kontrollen omfatter ikke om skorsteinenes oppstillingskrav er ivaretatt inne i eiendommen.

### **Oppsummering**

Det ble kontrollert 2 pipeløp av type PLEWA

Filming er foretatt fra pipetopp (tak), og alle mål er herfra – og må betraktes som ca. mål. Sot i visse pipeløp gjør at noen feil kan skjules. Videokontrollen er derfor ikke garantert å avdekke alle skader, feil og tilkoplinger på pipeløpene.



## Observasjoner

Under videoinspeksjonen ble det observert følgende



Pipe gul: <https://youtu.be/esdZKAPz71l>

MÅL (ca.)	NOTAT	VURDERING
7,5m	Røykrør tettet med isolasjon	Ikke tilfredsstillende og må utbedres.
9,5m	Røykrør	OK
15,0m	Bunn? Ser ingen sotluke	Mulig sotluke er dekt av samlet sot i bunn. Sotluke på finnes og renses.



Pipe rød: <https://youtu.be/gcqB7cihbK0>

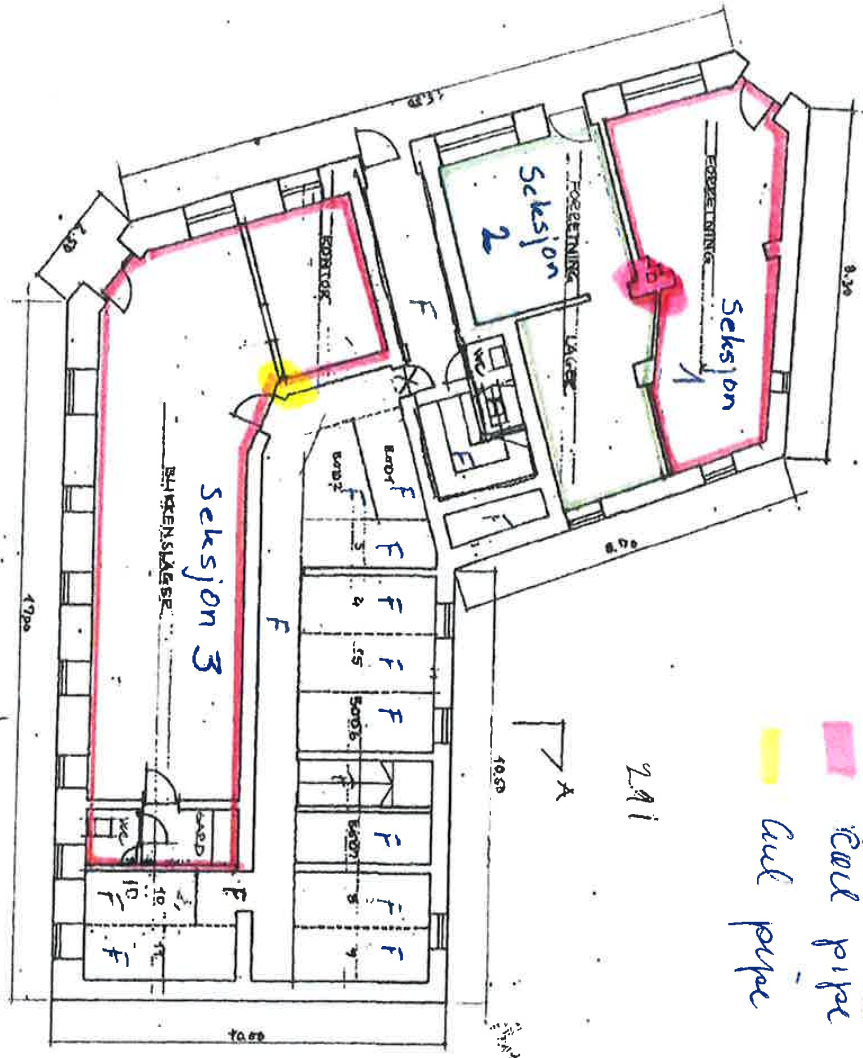
Mål (ca.)	NOTAT	VURDERING
0 – 15m	Sot i skorsteinsløpet.	Skorsteinen er i behov for feiing
4m	røykrør	OK
6,5m	Røykrør	OK
9,4m	røykrør	OK
13,0m	røykrør	OK
14,0m	Bunn/sotluke	Må kontrolleres og tømmes

### Anbefalinger

Følgende bør gjøres for å utbedre feil og mangler:

- Pipeløp rød bør feies, og sotluken renses og kontrolleres.
- Pipe Gul bør ikke tas i bruk inntil røykrør (7,5m) utbedres.
- Sotluker må kontrolleres og renses. Det skal være mulig å ta ut sot. Sotluka skal enkelt kunne åpnes og lukkes, må ikke mures eller males igjen.

Rapport slutt

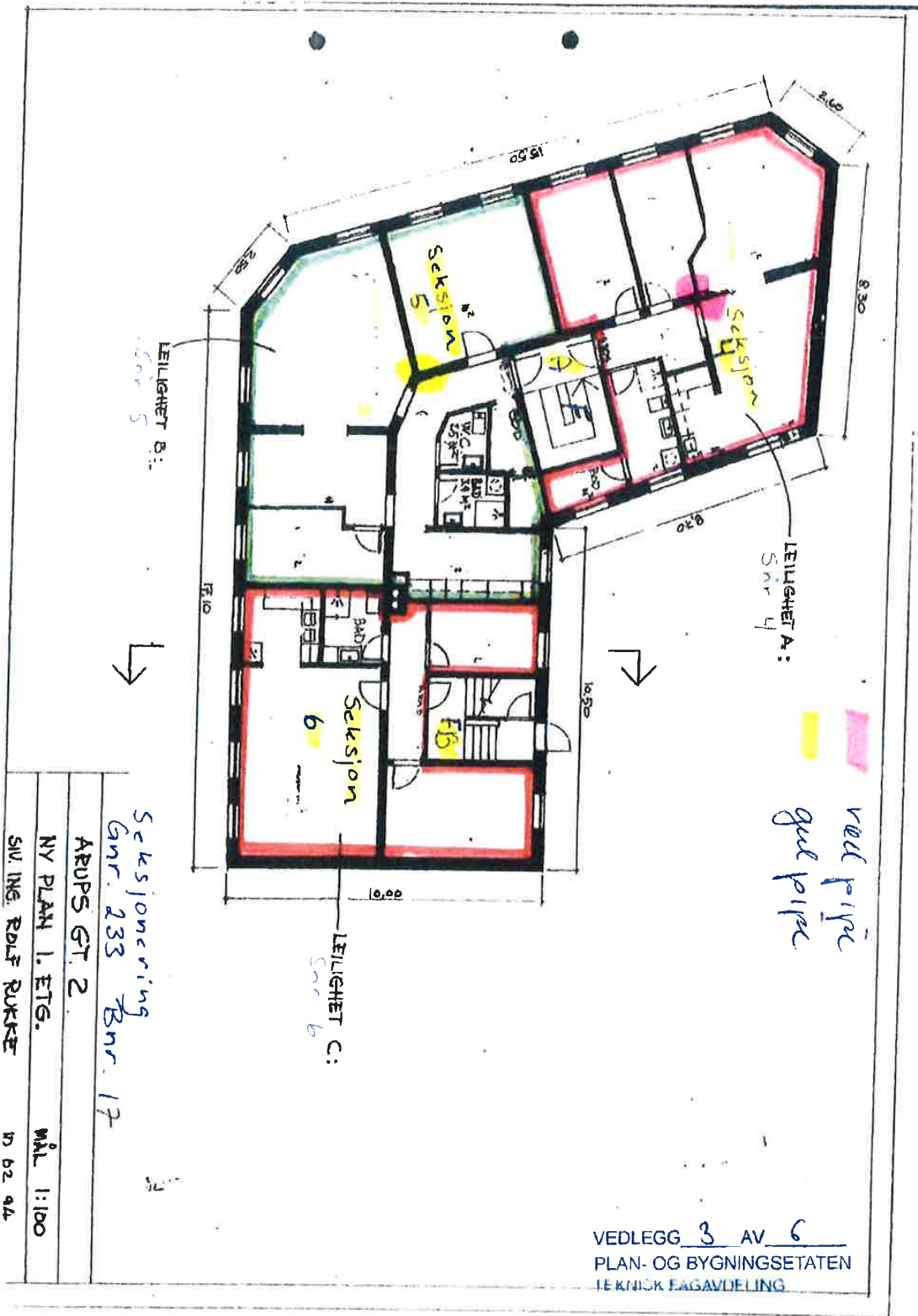


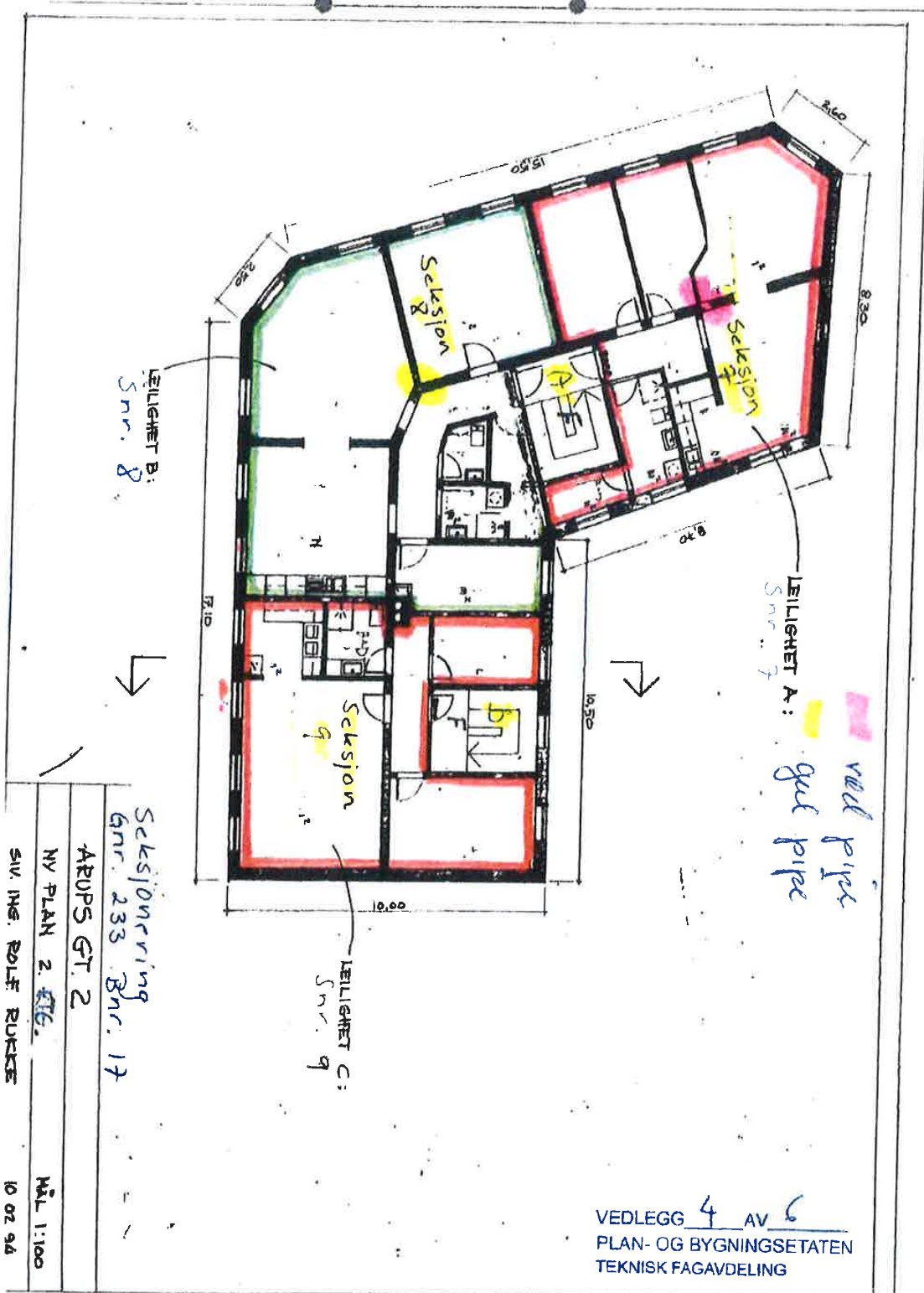
■ Rødt pipe  
■ Gul pipe

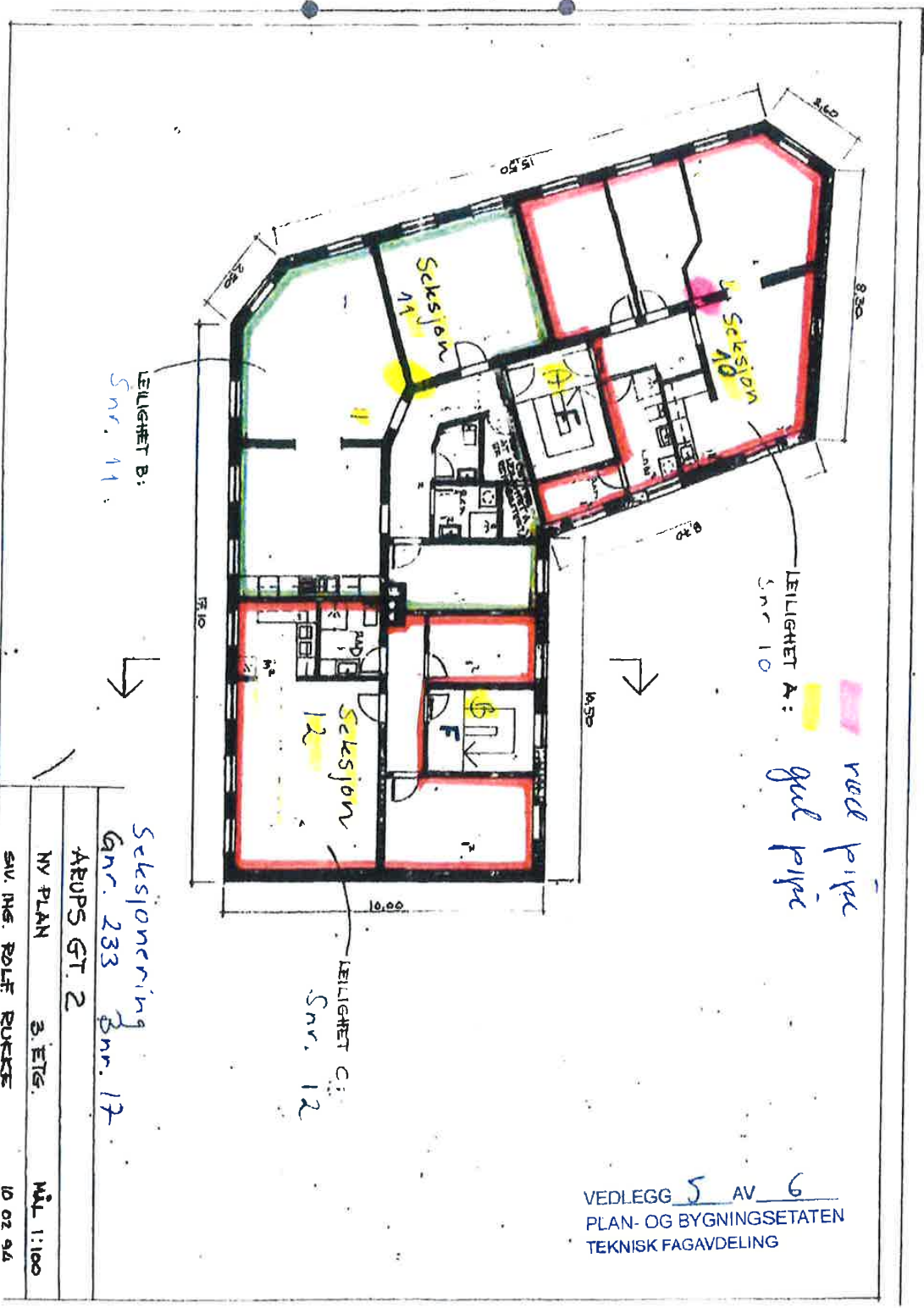
2.91

VEDLEGG 2 AV C  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 233 Bnr. 17  
 Seksjonering  
 Akropolis Gt. 2 ØSTD  
 Ny plan bygd  
 Avl. vurd. FINNØY SAKINNET  
 km 12,89  
 Tegnet av  
 vurd. 1:100





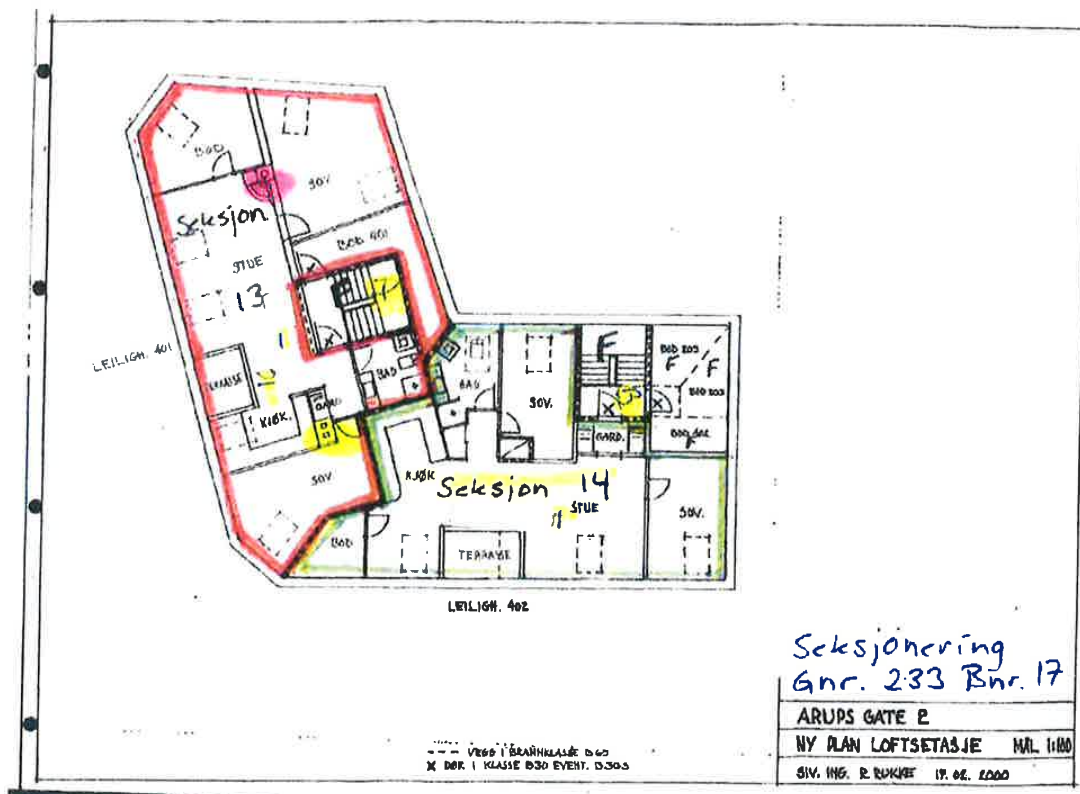


Seksjoneringsplan  
 Gnr. 233 Snr. 12  
 ARUPS GT. 2  
 NY PLAN 3. ETG.  
 SAV. ING. ROLF RUKKE  
 MÅL 1:100  
 10.02.94

VEDLEGG 5 AV 6  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING



 rød pipe  
 gul pipe



Seksjonering  
Gnr. 233 Bnr. 17

ARUPS GATE 2	
NY PLAN LOFTSETASJE	MÅL 1:100
SIV. ING. R. RUKKE	17.02.2000

VEDLEGG 6 AV 6  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 rabattert 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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.



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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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**

# 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 eiendomsmegling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. 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 gis.
4. 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.
5. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Arups gate 2B  
0192 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259  
**E-post:** karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre